

GRUPO 2. TEMA 20

LA INTERVENCIÓN PÚBLICA EN EL MERCADO INMOBILIARIO. PATRIMONIOS PÚBLICOS DE SUELO. DERECHO DE SUPERFICIE. DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO. INFORMACIÓN Y PUBLICIDAD DE PRECIOS DEL SUELO.

I. LA INTERVENCIÓN PÚBLICA EN EL MERCADO INMOBILIARIO

Se entiende por mercado inmobiliario la oferta y demanda de los bienes inmuebles, dentro del cual tienen especial importancia, por su vinculación a los derechos de los ciudadanos los inmuebles de carácter residencial.

La construcción, el alquiler y la compra de viviendas son actividades económicas sometidas a regulaciones en un grado superior a lo que sucede en la mayoría de los sectores económicos.

La justificación de la intervención pública en este sector se fundamenta en las especiales características de la vivienda:

- Constituye un derecho de los españoles el acceso a la vivienda digna.
- Genera unos servicios esenciales, a los que las familias destinan una parte importante de su presupuesto.
- Su oferta es rígida a corto plazo, por lo que la coyuntura económica le afecta asimétricamente debido a que la demanda es muy sensible a dicha coyuntura.
- Su gran durabilidad hace que cualquier decisión sobre el uso del suelo, construcción o régimen de tenencia tenga efectos a muy largo plazo.
- Es un activo real alternativo a los activos financieros que forman parte de la cartera de los agentes económicos.

La política de vivienda es una parte fundamental del llamado Estado del Bienestar, que se reconoce como uno de los principios del Estado en el art. 1.1 de la CE: *"España se constituye en un Estado social y democrático de Derecho, que propugna como valores superiores de su ordenamiento jurídico la libertad, la justicia, la igualdad y el pluralismo político"*.

Según dispone el artículo 47 de la Constitución Española, *"Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación"*.

La regulación del sector inmobiliario y de la construcción incluye multitud de elementos. Abarca desde

- aspectos técnicos (por ejemplo, la ley de edificación o de atribuciones profesionales de arquitectos e ingenieros técnicos),
- aspectos financieros (regulación de los fondos de inversión inmobiliaria, los fondos de titulación inmobiliaria y el fondo de garantía)
- o legales (formalización de préstamos hipotecarios o tramitación de desahucios), entre otros. No obstante, las regulaciones de mayor relevancia son los Planes de Vivienda, la Ley de Arrendamientos Urbanos y la Ley del Suelo. A estas regulaciones, hay que añadir las actuaciones de carácter presupuestario u otras de carácter financiero o legal.

Centrándonos en el marco normativo, desde el punto de vista competencial, como es sabido, las competencias en materia de vivienda, ordenación de territorio y urbanismo están transferidas a las Comunidades Autónomas en virtud del artículo 148.3 de la CE, las cuales asumen dichas competencias de forma exclusiva en función de lo establecido en sus correspondientes Estatutos de Autonomía. Sin embargo, el Estado continúa desempeñando actuaciones en esta materia, respaldado por lo establecido en diversas sentencias del Tribunal Constitucional, como la STC 61/1997, de 20 de marzo, que permite al Estado participar en materia de urbanismo a través de las competencias que se le atribuyen en la misma; así como la Sentencia STC 152/1988 de 20 de julio que establece que a pesar de que las Comunidades Autónomas ostentan una competencia exclusiva sobre la vivienda, ésta se encuentra "limitada por las competencias del Estado sobre las bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica y sobre las bases de la ordenación del crédito".

El Estado tiene competencia propia en cuanto a la planificación general de la economía y, por tanto, de cada uno de los sectores productivos, entre los que se encuentra el mercado inmobiliario. Como consecuencia de la intervención del Estado en materia de vivienda, éste elabora planes plurianuales, aunque son las Comunidades Autónomas las que se encargan de su ejecución. Diversos son los planes plurianuales aprobados por los distintos gobiernos que ha tenido España en las últimas décadas.

Entre los distintos focos de atención de los Planes de Vivienda, se pueden señalar la política de vivienda protegida, la promoción del alquiler, la política de acceso a la vivienda de determinados colectivos de la población (por ejemplo, los jóvenes) o la financiación de la vivienda, entre otros.

El actual **Plan de Vivienda estatal** para el periodo 2018-2021 se encuentra recogido en el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

Otra regulación relevante en el ámbito de la vivienda es La Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU) que es uno de los cuerpos legales, junto con la Ley del Impuesto sobre la Renta y la Ley de Presupuestos, más importantes en la decisión sobre el régimen de disfrute de los servicios que proporciona la vivienda, propiedad o alquiler.

La LAU determina los derechos y deberes de arrendadores y arrendatarios y se ha orientado a resolver el desequilibrio entre oferta y demanda de viviendas en alquiler. Las sucesivas LAU, desde la inicial de 1964, se han caracterizado por regular, entre otros, tres aspectos esenciales y fundamentales¹ de la relación entre arrendadores y arrendatarios:

- a) la duración de los contratos de arrendamiento,
- b) las posibilidades de subrogación de dicho contrato, y
- c) la renta y los procedimientos para su actualización.

La Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, trata de flexibilizar y dinamizar de nuevo este mercado, en la búsqueda de un equilibrio entre las necesidades de vivienda en alquiler y las garantías que deben ofrecerse a los arrendadores para su puesta a disposición en este mercado arrendaticio. Esta Ley modifica en profundidad la LAU de 1994, retoca la Ley de Enjuiciamiento Civil y crea un Registro de sentencias firmes de impagos de rentas de alquiler.

Presenta los siguientes aspectos fundamentales:

- Se refuerza la libertad de pactos y se da prioridad a la voluntad de las partes.
- Se reduce la duración de las prórrogas, tanto obligatorias (de cinco a tres años) como tácitas (de tres a uno)

¹ La regulación de estas características de los contratos de arrendamiento incide decisivamente en la decisión de comprar frente a alquilar. Por ejemplo, la Ley de 1964, y las limitadas posibilidades de actualización de los alquileres que concedía, fue uno de los factores importantes en la reducción de la proporción de viviendas en alquiler desde su aprobación hasta el año 1985, así como del progresivo deterioro de los edificios destinados al alquiler. El Real Decreto 2/1985, también llamado Ley Boyer, con un objetivo reconocido de fomentar la vivienda en alquiler, intentó reequilibrar de nuevo los derechos de arrendatarios y arrendadores suprimiendo la prórroga forzosa para cualquier tipo de arrendamiento y permitiendo la actualización efectiva de las rentas. No obstante, debido al efecto contrapuesto de medidas presupuestarias en apoyo a la propiedad, el porcentaje de vivienda en alquiler siguió disminuyendo. La LAU de 1994 supone un nuevo intento de fomentar la vivienda en alquiler, con un renovado reequilibrio de los deberes y derechos de los arrendatarios y arrendadores a favor de los segundos. Esta ley señalaba que la duración del contrato de arrendamiento sería libremente decidida por las partes, aunque si dicha duración fuera inferior a cinco años el arrendatario podría prorrogarla por plazos anuales hasta alcanzar dicha duración sin que el arrendador pudiera oponerse. Llegada la fecha final del arrendamiento, una vez transcurridos los cinco años mínimos de duración, si ninguna de las partes notificaba a la otra el fin del contrato con un mes de antelación, se prorrogaba por periodos anuales hasta un máximo de tres años. Por otra parte, si las partes no habían fijado ninguna duración, se entendía que el contrato tenía una duración de un año. Respecto a la cesión y subrogación del contrato de arrendamiento, imponía multitud de restricciones frente a la legislación del pasado. La renta se fijaba con plena libertad entre las partes y su actualización no era obligatoria, aunque lo habitual era pactar aumentos en función de las variaciones en el coste de la vida. En cualquier caso, estas condiciones afectaban sólo a los contratos firmados con posterioridad a la aprobación de la esta ley. Respecto a los contratos sometidos a las anteriores legislaciones se reducían las posibilidades de subrogación y se permitía una cierta actualización de las rentas.

Ya los datos del Censo de 2001 mostraban como la LAU de 1994 tampoco fue capaz de contrarrestar los incentivos a la compra de viviendas frente al alquiler, existentes en otras medidas legislativas, así como la cultura tradicional de la población española manifestada en su preferencia por la tenencia de una vivienda en propiedad. Y esta situación se ha prolongado al presente, tal como pone de manifiesto el Censo de Población y Vivienda de 2011, según el cual el 78,9 por 100 de los hogares residían en viviendas de su propiedad y tan sólo un 13,5 por 100 optaron por el alquiler. Además, el difícil equilibrio entre los derechos de arrendatarios y arrendadores dificulta también la acción de los tribunales de justicia, que, en muchos casos, provocan retrasos en la resolución de situaciones flagrantes de abuso, lo que también reduce la propensión a la tenencia en alquiler e incentiva el mantenimiento de inmuebles desocupados.

- Se da flexibilidad al mercado, permitiendo a ambas partes adaptarse a cambios eventuales de sus circunstancias personales.
- Se facilita la recuperación del inmueble, para destinarlo a vivienda permanente (siempre que sea para el arrendador o familiares de primer orden).
- Se facilita el desistimiento del contrato, por parte del arrendatario (una vez transcurridos al menos seis meses).
- Se respetan los principios hipotecarios, de tal modo que los arrendamientos no inscritos sobre fincas urbanas no puedan surtir efectos frente a terceros.

Finalmente otra forma de regulación en el mercado inmobiliario lo constituye la Ley del suelo, que regula los derechos y obligaciones de los propietarios de los terrenos.

Se analizan los distintos instrumentos de intervención administrativa de los poderes públicos que ha previsto el Derecho urbanístico para regularizar el mercado de suelo y vivienda, permitiendo el acceso a la vivienda en precio intervenido, así como otras finalidades y destinos de carácter público destinados a facilitar la ejecución del planeamiento territorial y urbanístico.

II. PATRIMONIOS PÚBLICOS DE SUELO

El régimen jurídico del patrimonio público del Suelo en Madrid se caracteriza por encontrarse disperso entre el TRLS 7/2015 y la LSCM 9/2001.

1. Concepto, finalidad y características esenciales

a) Concepto y finalidad

El Art. 51.1 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, dispone lo siguiente:

“Con la finalidad de regular el mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución de la ordenación territorial y urbanística, integran los patrimonios públicos de suelo los bienes, recursos y derechos que adquiera la Administración en virtud del deber a que se refiere la letra b) del apartado 1 del Art. 18 ,Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, sin perjuicio de los demás que determine la legislación sobre ordenación territorial y urbanística”.

Art. 18.1.a) del TRLS: “1. Las actuaciones de urbanización a que se refiere el artículo 7.1,a) comportan los siguientes deberes legales:

a) Entregar a la Administración competente el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención.

En estos suelos se incluirá, cuando deban formar parte de actuaciones de urbanización cuyo uso predominante sea el residencial, los que el instrumento de ordenación adscriba a la dotación pública de viviendas sometidas a algún régimen de protección, con destino exclusivo al alquiler, tanto en los supuestos en que así se determine por la legislación aplicable, como cuando de la memoria del correspondiente instrumento se derive la necesidad de contar con este tipo de viviendas de naturaleza rotatoria, y cuya finalidad sea atender necesidades temporales de colectivos con especiales dificultades de acceso a la vivienda”.

Por su parte el art. 173 de la LSCM 9/2001, señala:

“1. 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”.

Los patrimonios públicos de suelo son, por tanto, un instrumento de política de suelo y vivienda de carácter finalista, cuyos bienes e ingresos están vinculados a los usos de interés social o de utilidad pública definidos en el planeamiento y destinados a cubrir las necesidades previstas en el mismo, con el fin de regular el mercado de terrenos y obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública que faciliten la ejecución del planeamiento y garanticen la promoción y edificación de viviendas de protección pública.

Así el apartado 2 del art. 51 del TRLS señala: *“ Los bienes de los patrimonios públicos de suelo constituyen un patrimonio separado y los ingresos obtenidos mediante la enajenación de los terrenos que los integran o la sustitución por dinero a que se refiere la letra b) del apartado 1 del Art. 18 ,Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, se destinarán a la conservación, administración y ampliación del mismo, siempre que sólo se financien gastos de capital y no se infrinja la legislación que les sea aplicable, o a los usos propios de su destino”.*

De conformidad con la definición anterior, son cuatro las finalidades esenciales de los patrimonios públicos de suelo según la legislación estatal:

- Regularizar el mercado de terrenos, con la finalidad esencial de intervenir en el precio de la vivienda
- Facilitar el acceso de la vivienda, mediante la implantación de viviendas de protección pública
- Obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública
- Facilitar la ejecución de la ordenación territorial y urbanística.

b) Características esenciales

Las características del PPS, se materializan en las siguientes:

1º) Sus finalidades principales son las ya mencionadas (regular el mercado de suelo, facilitar el desarrollo territorial y urbano, disposición de suelos para actuaciones de iniciativa pública y, en particular, para la construcción de vivienda de protección oficial u otros fines de interés social).

2º) Patrimonio separado: El patrimonio público de suelo constituye un patrimonio separado del resto de bienes de los entes públicos, por estar afectado a los fines de las políticas públicas territorial y urbanística (añadiéndose ahora las políticas ambientales -protección de los espacios naturales- y culturales -protección de bienes inmuebles del patrimonio cultural-).

Sobre la naturaleza del patrimonio público de suelo como patrimonio separado (lo que implica que, en cuanto afectado a unos fines concretos, no se pueda disponer de su contenido para financiar las necesidades generales del municipio) existe ya una profusa y consolidada jurisprudencia desde aquella TS, Sala de lo Contencioso, de 02/11/1995, Rec. 3132/1991 que, en referencia a la normativa aplicable en su momento, establecía lo siguiente:

“El Patrimonio Municipal del Suelo fue regulado en la Ley del Suelo de 1956 como un conjunto de bienes de que las Corporaciones se pueden servir "para regular el precio en el mercado de solares" (Exposición de Motivos), con la finalidad de "prevenir, encauzar y desarrollar técnica y económicamente la expansión de las poblaciones". Este conjunto de bienes tiene una característica especial, a saber, que su finalidad específica se realiza mediante la circulación propia del tráfico jurídico pero sin disminución o merma del propio Patrimonio, toda vez que el producto de las enajenaciones de los bienes de éste habrá de destinarse a la conservación y ampliación del propio Patrimonio (Art. 93 del T.R.L.S.). Por ello se ha podido decir que "las dotaciones económicas que se pongan a disposición del Patrimonio Municipal del Suelo constituyen un fondo rotatorio de realimentación continua, por aplicaciones sucesivas al mismo fin, de dicho Patrimonio, lo que constituye una técnica visible de potenciación financiera". En definitiva, se ha venido así aceptando pacíficamente que el Patrimonio Municipal del Suelo constituye un "patrimonio separado", (lo que hoy está ya expresamente dicho en el artículo 276-2 del nuevo Texto Refundido de la Ley del Suelo de 26 de Junio de 1992). La Ley ha querido y quiere que el Patrimonio Municipal del Suelo funcione como un patrimonio separado, es decir, como un conjunto de bienes afectos al

cumplimiento de un fin determinado, fin que aquí no es cualquiera de los que las Corporaciones han de perseguir según la legislación de régimen local (artículos 25 y 26 de la Ley de Bases de Régimen Local de 2 de Abril de 1985), sino el específico y concreto de "prevenir, encauzar y desarrollar técnica y económicamente la expansión de las poblaciones" (artículo 89-2 del Texto Refundido de 9 de Abril de 1976), y ha querido y quiere expresamente, con una claridad elogiada, que el producto de las enajenaciones de terrenos del Patrimonio se destinen no a cualquier fin, por loable y razonable que sea, sino al específico de la conservación y ampliación del propio Patrimonio Municipal del Suelo".

3º Obligatoriedad de su constitución: con carácter general, se impone para los entes públicos autonómicos y municipales su constitución (sin perjuicio de algunas excepciones como Castilla y León en la que su legislación urbanística no establece dicha obligación para determinado tipo de municipios.). En la CM su constitución tiene carácter obligatorio para la Comunidad y todos los municipios.

4º Es esencialmente alienable, constituyendo una masa patrimonial que se transforma de un bien inmueble en dinero y viceversa, gira en torno de sí mismo (principio de retroalimentación o autofagia, como lo ha llamado algún autor).

No obstante existen en este punto importantes excepciones dada la naturaleza sui generis del PPS.

Conforme al art. 173.2 in fine de la LSCM: *"A los efectos del régimen aplicable a los actos de disposición, los bienes integrantes del patrimonio público de suelo se considerarán como bienes patrimoniales"*.

El carácter patrimonial de los bienes que lo integran supone que los bienes son alienables, embargables y prescriptibles, al contrario de lo que ocurre con los bienes de dominio público que conforme al art. 132 de la CE son inalienables, inembargables e imprescriptibles.

Sin embargo muchos de los bienes que se integran en el PPS como consecuencia de la gestión urbanística se encuentran afectos al uso público o a un servicio público (uso público: suelo destinado a viales, plazas, parques...; servicios públicos: dotaciones para la administración, ferrocarriles, aeropuertos....) lo que determina su condición de bienes demaniales y por tanto inalienables.

Siendo esta una de las cuestiones jurídicas más controvertidas puede afirmarse que, con carácter general los bienes que se integran en el PPS y que según el planeamiento se encuentran destinados al uso público (esto es, los definidos en el art. 3.1 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales : *" Son bienes de uso público local los caminos, plazas, calles, paseos, parques, aguas de fuentes y estanques, puentes y demás obras publicas de aprovechamiento o utilización generales cuya conservación y policía sean de la competencia de la Entidad local"*) no son alienables. Y ello porque conforme al art. 3.2 del RBEL: *"Sin perjuicio de la vinculación del suelo a su destino urbanístico desde la aprobación de los planes, la afectación de los inmuebles al uso público se producirá, en todo caso, en el momento de la cesión de derecho a la administración actuante conforme a la legislación urbanística"*. Sin embargo, los demás bienes que se incorporan al PPS y que el planeamiento adscribe a un servicio público, tendrán carácter patrimonial una vez integrados en el PPS, pudiendo disponer de ellos hasta que se afecten concretamente al servicio público de que se trate mediante la aprobación de un proyecto público o cualquier otro título.

5º) Finalmente una parte destacada del patrimonio público del suelo se caracteriza por una limitación en cuanto a su precio, así, los terrenos adquiridos por una Administración en virtud del deber a que se refiere la letra b) del apartado 1 del Art. 18 del RDLeg. 7/2015 de 30 de Oct (TR. de la ley de suelo y rehabilitación urbana) que estén destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública que permita tasar su precio máximo de venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, no podrán ser adjudicados, ni en dicha transmisión ni en las sucesivas, por un precio superior al valor máximo de repercusión del suelo sobre el tipo de vivienda de que se trate, conforme a su legislación reguladora. En el expediente administrativo y en el acto o contrato de la enajenación se hará constar esta limitación.

2. Bienes integrantes

De conformidad con el artículo 174 de la LSCM:

1. 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.
*Aquí la explicación anterior, la afección es un acto expreso que en los casos de uso público se produce directamente mediante la aprobación del instrumento de planeamiento, no así en el caso de los bienes de servicio público.
- 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, distintos 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.

2. 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.

Finalmente ha de señalarse que la LSCM establece también la posibilidad de crear reservas de terrenos, construidos o no, de posible adquisición para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos de suelo, a través de Los instrumentos de la ordenación del territorio autonómicos y los Planes Generales y Sectoriales (art. 175).

3. Destino.

En el ámbito estatal conforme al art. 52 del TRLS 7/2015:

“1. Los bienes y recursos que integran necesariamente los patrimonios públicos de suelo en virtud de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo anterior, deberán ser destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, salvo lo dispuesto en el artículo 18.2 a). Podrán ser destinados también a otros usos de interés social, de acuerdo con lo que dispongan los instrumentos de ordenación urbanística, sólo cuando así lo prevea la legislación en la materia especificando los fines admisibles, que serán urbanísticos, de protección o mejora de espacios naturales o de los bienes inmuebles del patrimonio cultural, o de carácter socio-económico para atender las necesidades que requiera el carácter integrado de operaciones de regeneración urbana. (...)

Art. 18.2.a) sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico, con la finalidad de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista en la propia actuación, o a integrarse en el patrimonio público de suelo, con destino preferente a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas.

En el ámbito autonómico, el destino del Patrimonio público del suelo se recoge en el art. 176 de la LSCM, que señala:

“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.*
Con la nueva regulación contenida en el art. 51 del TRLS este destino se constituye como preferente para los bienes que deriven de las cesiones de la letra b) del apartado 1 del artículo 18.
- 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”.*

El destino de los bienes integrantes del PPS no es baladí, en la medida en que le dota de carta de naturaleza, hasta el punto de que los presupuestos municipales de 2002 y 2005 fueron anulados parcialmente por el Tribunal Superior de Justicia de Madrid por entender que el destino que se había dado al dinero procedente de la venta de suelo propiedad del Ayuntamiento era ilegal. Ya que los fondos se habían destinado a gastos no contemplados en la Ley 9/2001, de 17 de julio.

Por último, la nueva regulación del PPS en el TRLS 7/2015, amplía el destino del PPS, desvirtuando en parte su naturaleza de patrimonio separado, esto es, afecto a un fin concreto, al añadir al art. 52 en el apartado 5:

5. Excepcionalmente, los municipios que dispongan de un patrimonio público del suelo, podrán destinarlo a reducir la deuda comercial y financiera del Ayuntamiento, siempre que se cumplan todos los requisitos siguientes:

- a) *Haber aprobado el presupuesto de la Entidad Local del año en curso y liquidado los de los ejercicios anteriores.*
- b) *Tener el Registro del patrimonio municipal del suelo correctamente actualizado.*
- c) *Que el presupuesto municipal tenga correctamente contabilizadas las partidas del patrimonio municipal del suelo.*
- d) *Que exista un Acuerdo del Pleno de la Corporación Local en el que se justifique que no es necesario dedicar esas cantidades a los fines propios del patrimonio público del suelo y que se van a destinar a la reducción de la deuda de la Corporación Local, indicando el modo en que se procederá a su devolución.*
- e) *Que se haya obtenido la autorización previa del órgano que ejerza la tutela financiera.*

El importe del que se disponga deberá ser repuesto por la Corporación Local, en un plazo máximo de diez años, de acuerdo con las anualidades y porcentajes fijados por Acuerdo del Pleno para la devolución al patrimonio municipal del suelo de las cantidades utilizadas.

Asimismo, los presupuestos de los ejercicios siguientes al de adopción del Acuerdo deberán recoger, con cargo a los ingresos corrientes, las anualidades citadas en el párrafo anterior”.

4. Disposición

La finalidad de estos patrimonios y el destino de los bienes que los integran, conllevan importantes limitaciones a las facultades dominicales de disposición. Únicamente podrán realizarse actos de disposición congruentes con su finalidad y destino.

Por consiguiente, con arreglo a su destino, la enajenación es viable atendiendo a lo siguiente:

- a) Enajenación condicionada a la realización de viviendas protegidas.
- b) Enajenación condicionada a la implantación de usos sociales, permitidos por la legislación urbanística.

Igualmente, siguiendo la normativa estatal precedente en la materia, el Derecho autonómico comparado ha contemplado también la posibilidad de cesiones gratuitas o por debajo de su importe de valoración, a otros entes públicos o entidades sin ánimo de lucro.

En el ámbito de la CM, los actos de disposición del PPS se encuentran recogidos en el art. 178 de la LSCM, limitándolos de la siguiente forma:

“1. 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, en la forma prevista en la legislación reguladora de los contratos de las Administraciones públicas.

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.

2. Cuando los procedimientos a que se refiere la letra a) del número anterior, o los concursos previstos en la letra c) queden desiertos, la Administración actuante podrá enajenar directamente los bienes, dentro del año siguiente, con sujeción a los pliegos o bases de unos y otros”.

A lo que ha de añadirse lo dispuesto en el art. 93 respecto a la permuta forzosa de los terrenos destinados a redes públicas, que establece:

“1. Los terrenos destinados a redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos podrán obtenerse mediante permuta forzosa con terrenos pertenecientes a un patrimonio público de suelo que se encuentre incluido en el ámbito de actuación o área de reparto y que sea de características adecuadas para servir de soporte al aprovechamiento urbanístico que corresponda subjetivamente a su propietario, salvo que por éste se acepte voluntariamente la entrega de terrenos que no cumplan este requisito”.

5. Gestión.

Finalmente el art. 177 de la LSCM señala en cuanto a la gestión del PPS que:

“1. Las Administraciones públicas titulares de patrimonios públicos de suelo llevarán un Registro de Explotación de éstos.

2. 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.*

3. *A la liquidación de las cuentas de los presupuestos anuales se deberá acompañar un informe de gestión de la explotación del patrimonio público de suelo, que será objeto de control en los mismos términos que aquella”.*

En el ámbito del Ayuntamiento de Madrid el registro es el Inventario General de Bienes (IGB) que tiene, como inventario separado, el inventario de PMS que se encuentra adscrito en cuanto a su gestión al Área de Gobierno Urbano Sostenible. Se encuentra regulado en el Reglamento del inventario General de 28 de marzo de 2006, cuyo art. 4 recoge el carácter de inventario separado del PMS y lo define en su art. 5 como: *“El Inventario del Patrimonio Municipal del Suelo comprende todos los bienes y derechos que, de conformidad con la legislación urbanística aplicable, deban integrarse en el patrimonio público de suelo con la finalidad de crear reservas de suelo para actuaciones públicas y facilitar el cumplimiento de los fines de la ordenación urbanística”.*

III. DERECHO DE SUPERFICIE

El derecho de superficie es un derecho real que atribuye al titular del mismo (superficiario) la facultad de realizar construcciones o edificaciones en la rasante y en el vuelo y en el subsuelo de una finca ajena, y usar o disfrutar de lo construido, a cambio, normalmente, de un canon durante un tiempo determinado y limitado, de manera que transcurrido el mismo, todo lo construido pasa a ser de propiedad del propietario del suelo en el que se realizó la construcción.

En estos casos, se produce una disociación de la propiedad del suelo y la propiedad de la construcción o edificación cuya propiedad temporal se atribuye al superficiario (en su triple vertiente: directamente sobre rasante, sobre construcciones ya existentes o en el subsuelo).

El derecho de superficie es, junto con la edificación forzosa y el Registro de Solares, así como el papel del patrimonio municipal de suelo y sus cesiones (incluso gratuitas) para distintas finalidades, otra medida más de fomento de la edificación. Es una figura de cesión menos plena que el patrimonio municipal de suelo, en cuanto el cedente conserva la titularidad dominical sobre los terrenos en los que se constituye el derecho de superficie.

El derecho de superficie permite al superficiario realizar la construcción sin tener que abonar el coste del suelo, que puede llegar a significar una repercusión del 50% del total de precio de venta del producido terminado.

Se facilita así la puesta a disposición del mercado de construcciones y edificaciones de variada índole (viviendas, locales comerciales, aparcamientos...), sin que el dueño del suelo o terreno se desprenda de su titularidad, el cual no estaría obligado a llevar a cabo la promoción de la edificación o construcción, y sin que el superficiario tenga que abonar el precio del suelo para realizar la promoción de dicha construcción o edificación. De ahí que los textos legales estatales y autonómicos prevean este derecho real de construcción sobre suelo ajeno como medida de intervención en el mercado de suelo y vivienda.

Su régimen jurídico, se recoge a nivel estatal en los arts. 53 y 54 del TRLS 7/2015, pudiendo destacar:

1. Definición: La ley amplía el concepto clásico de derecho de superficie al señalar: *“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”.*
2. ¿Quién puede constituir el derecho de superficie?: Conforme al art. 53.2 del TRLS el derecho de superficie sólo puede ser constituido por el propietario del suelo, sea público o privado.

3. **Forma de constitución:** 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.
4. **Modalidades:** 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.
5. **Extinción:** 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.
La extinción del derecho de superficie por el transcurso de su plazo de duración determina la de toda clase de derechos reales o personales impuestos por el superficiario.
Si por cualquier otra causa se reunieran los derechos de propiedad del suelo y los del superficiario, las cargas que recayeren sobre uno y otro derecho continuarán gravándolos separadamente hasta el transcurso del plazo del derecho de superficie.

Por su parte la LSCM regula en los art. 179 a 181 los derechos de superficie públicos, esto es, los constituidos por la CM o los ayuntamientos, siendo sus características especiales frente a la legislación estatal las siguientes:

1. Pueden constituirse sobre terrenos de su propiedad o integrantes del patrimonio público del suelo.
2. Solo pueden constituirse para 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.
3. El plazo de duración, frente a los 99 años máximo previsto en la legislación estatal, no podrá exceder de setenta y cinco años.

IV. DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO

Al igual que el derecho de superficie, los derechos de tanteo y retracto son derechos reales de origen civil (regulados en los artículos 1506 y siguientes del Código Civil).

Estos derechos pertenecen a la categoría de derechos reales de adquisición preferente. Esto es, son derechos sobre propiedades ajenas (*iura in re aliena*) que se activan ante la facultad de disposición o enajenación de un bien por su propietario.

Dichos derechos han tenido muy diversa aplicación en el Derecho Administrativo, encontrando en el Derecho urbanístico una regulación que se implantó inicialmente en la Legislación estatal de suelo de 1976 en un único precepto (el artículo 158), y que se profundizó en el Texto Refundido de 1992 (artículos 291 a 298), hasta su declaración de inconstitucionalidad por la sentencia del tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo (derogado en virtud de la refundición efectuada de los preceptos vigentes por el Texto Refundido de la Ley de Suelo de 2008).

Pese a dicha declaración de inconstitucionalidad, la práctica totalidad de las leyes aprobadas autonómicas han recogido en su articulado una regulación muy similar a la contenida en el Texto Refundido estatal de 1992.

En su aplicación al Derecho Administrativo en general, se trata de derechos reales limitativos de dominio que permiten a la Administración a cuyo favor se establezcan el derecho de adquirir con carácter preferente el bien gravado, cuando el propietario haya decidido enajenarlo, si se trata del ejercicio del tanteo, o cuando ya lo haya transmitido, en caso del derecho de retracto. Por tanto, ambos son derechos reales de adquisición preferente dirigidos a otorgar una prelación a favor de la Administración titular del derecho real, en la transmisión del bien objeto de enajenación.

Consciente el Legislador de la importancia de estos derechos para diversas políticas públicas y sociales, ha puesto al servicio de las mismas el Derecho urbanístico, como instrumentos de limitación del derecho de propiedad en su facultad de disposición o enajenación, para facilitar la actividad urbanística pública.

Pueden señalarse como fines específicos de estos derechos de adquisición preferente en favor del Municipio en su aplicación puramente urbanística:

- Garantizar el cumplimiento de la programación del planeamiento
- Incrementar el patrimonio municipal del suelo
- Intervenir en el mercado inmobiliario; y en general
- Facilitar el cumplimiento de los objetivos de dicho planeamiento.

Para ello, tanto el Texto Refundido de 1992 (derogado), como hoy día los textos legales autonómicos, atribuyen la posibilidad de utilización de estos derechos por el ayuntamiento respectivo, a la delimitación de las áreas en las cuales pueden ejercitarse los tanteos y retractos urbanísticos.

En el ámbito de la CM se encuentran regulados en los arts. 182 a 187 de la LSCM.

- a) Elementos sujetos a Derecho de tanteo o retracto: estarán sujetos tanto los terrenos como las construcciones y edificaciones en los siguientes casos
 - a. A favor de la CM y de los Aytos:
 - 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 o, en su defecto, por acuerdo municipal o resolución de la Consejería competente en materia de ordenación urbanística, previa información pública por plazo de veinte días.
 - 5.º En los demás casos previstos por la legislación sectorial.
 - b. A favor de la CM solamente:

Terrenos y edificaciones que, por su calificación urbanística, deban destinarse a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. Dichos terrenos están regulados en la Orden 2907/2005, de 23 de septiembre, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por la que se delimitan suelos sometidos al derecho de tanteo y retracto regulado en el artículo 182.1b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- b) Como se formaliza la sujeción: Por regla general el derecho de tanteo o retracto opera “ope legis” (directamente por la ley) en los terrenos mencionados calificados así por el planeamiento urbanístico, salvo en los supuestos relativos a zonas de suelo no urbanizable de protección o urbanizable no sectorizado y los destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, en cuyo caso puede también constituirse por Resolución de la Consejería competente por razón de la materia, previa información pública por plazo de veinte días.
- c) Duración de la sujeción. 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. Durante dicho tiempo los bienes adquiridos por tanteo o retracto han de estar destinados al patrimonio público de suelo o, en todo caso, dar al mismo un destino conforme a la causa que motivó la sujeción a dichos derechos.

- d) Caducidad: 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. La excepción se produce cuando se haya pactado el pago en especie, esto es, mediante la entrega de terrenos por valor equivalente en cuyo caso el plazo de caducidad será el que hubieran pactado libremente las partes.
- e) Actos que activan el derecho de tanteo y retracto: todo tipo de transmisión onerosa, ya sean enajenaciones o permutas, así como la constitución de derechos reales sobre los bienes, también onerosa.
- f) Registro: En los municipios de más de 15.000 habitantes así como en la CM deberá crearse un registro en el que se hagan constar las reservas o zonas, de los actos jurídicos de que sean objeto los bienes sujetos a los derechos de tanteo y retracto. Los propietarios de terrenos, construcciones y edificaciones sujetos a los derechos de tanteo y retracto, que pretendan realizar actos jurídicos sujetos a estos derechos, deberán notificar su propósito de llevarlos a cabo al registro administrativo de la Administración titular de los mismos.

Especial mención requiere el derecho de tanteo y retracto de la CM en las viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, mediante el cual se pretende evitar el fraude en el mercado de vivienda protegida de segunda mano.

Regulados en la Orden 2907/2005, de 23 de septiembre, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por la que se delimitan suelos sometidos al derecho de tanteo y retracto regulado en el artículo 182.1b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en estos casos el derecho de tanteo o retracto no se ejercen cuando se trate de la primera transmisión de la vivienda, es decir, cuando sea la venta o la adjudicación en propiedad por el promotor al adquirente o adjudicatario, sino en las segundas o posteriores transmisiones onerosas de vivienda protegida.

Las tipologías de vivienda protegida sobre las cuales la Comunidad de Madrid puede ejercer el derecho de tanteo y retracto son las siguientes:

Viviendas de Protección Oficial de promoción privada calificadas al amparo del Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre.

Viviendas de Protección Oficial de promoción pública.

Viviendas con Protección Pública.

El derecho de tanto o retracto afecta a la vivienda y demás anejos vinculados registralmente a la misma (plazas de garaje y/o trasteros). Respecto de un anejo no vinculado (por ejemplo, una plaza de garaje no vinculada) no existen tales derechos. A su vez, tampoco están afectos a los derechos de tanteo y retracto los locales comerciales ubicados en edificios destinados a vivienda protegida, mientras mantengan dicha calificación de local comercial.

En estos supuestos no solo se impone sobre el propietario que pretenda transmitir la propiedad la obligación de notificar al registro de la CM la misma sino a solicitar la renuncia del Derecho de Tanteo y Retracto a la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación, mediante la presentación del impreso de Autorización de Venta.

El plazo de la Administración para ejercer el derecho de tanteo es de 3 meses desde la fecha en que la Solicitud haya tenido entrada en el Registro del órgano competente para su tramitación. Pasado este plazo sin recibir la notificación con la Resolución dictada, se entenderá caducado el ejercicio del Derecho de Tanteo.

V. INFORMACIÓN Y PUBLICIDAD DE PRECIOS DEL SUELO.

La LSCM regula la información y publicidad de precios del suelo en los art. 188 189

El art. 188 establece una obligación a cargo de los operadores económicos al señalar:

“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 previsto en el artículo 183 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".

Por su parte el art. 189 se prevé la creación de un observatorio de precios inmobiliarios:

"1. En el registro administrativo de la Consejería competente en materia de ordenación urbanística contemplado en el artículo 183 de la presente Ley 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 como de las notificaciones por razón del juego de los derechos de tanteo y retracto en favor de las Administraciones públicas regulados en la sección precedente y de las comunicaciones practicadas en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo anterior.

2. Los datos incorporados al observatorio de precios de suelo excluirán todas las referencias que permitan la identificación de informaciones subjetivas o que se refieran a circunstancias específicas de las operaciones de las que resulten. Serán en todo caso públicos, debiéndose utilizar los medios técnicos, incluso informáticos y telemáticos, que permitan una mayor difusión y un más fácil acceso por todos los ciudadanos".

En la actualidad en la organización de la CM lo que existe es la Base de Datos de la Construcción que pretende ser una herramienta de trabajo, dirigida a profesionales de la construcción, que integra apartados de interés tales como: Control de Calidad, Normativa, Costes de referencia, Base de Precios, Información relativa a Sellos y Marcas de calidad en los Productos de Construcción.

En el ámbito estatal existe El Observatorio de Vivienda y Suelo que se concibe como una herramienta que facilita, a través de la publicación de boletines estadísticos electrónicos, la utilización integrada de los datos disponibles en las principales fuentes estadísticas oficiales, de interés para mejorar el conocimiento de la situación actual y realizar un seguimiento permanente de la evolución del sector residencial, analizándolo desde diversas perspectivas y a lo largo de las distintas fases del proceso, desde el mercado del suelo hasta el producto inmobiliario ya edificado, incluyendo cuestiones como accesibilidad y financiación, así como los datos más relevantes sobre rehabilitación y alquiler, que constituyen ejes prioritarios del Departamento en esta materia.

En el ámbito local cabe destacar la creación, en el Ayuntamiento de Madrid, del El observatorio municipal de vivienda que tiene como objetivo apoyar, mediante la generación de información y su análisis, el conocimiento de la situación del mercado de vivienda de la ciudad de Madrid.

FUENTES

Constitución Española

Código de derecho urbanístico estatal

<http://boe.es/legislacion/codigos/codigo.php?id=69&modo=1¬a=0>

Manuales de Derecho Urbanístico. Hay muchos y muy buenos. **Recomendamos el de Tomás Ramón Fernández, "El Consultor de los Ayuntamientos"**

Noticias jurídicas

Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado pro RDL 7/2015

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