



Nueva Ley del Suelo: ¿La solución?

Texto: Mercé Moreno, de Leymar Abogados.

La Ley Estatal del Suelo, aprobada por las Cortes Generales el día 10 de mayo, entrará en vigor el próximo 1 de julio y derogará la vigente Ley 6/1998, de 13 de abril de Régimen del Suelo y valoraciones, así como algunos artículos de la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954.

De acuerdo con su preámbulo, el objetivo de esta nueva Ley es establecer las bases comunes mediante las que las Comunidades Autónomas puedan aplicar sus competencias en materia urbanística, aunque hubiera sido más correcto utilizar la terminología de "nuevas bases", porque en la Ley 6/1998 las bases comunes ya estaban marcadas respecto a las dos materias en las que el Estado tiene competencia: régimen del suelo y valoraciones; por lo tanto, este objetivo pierde cierto sentido cuando ya existía una Ley que cumplía con este objetivo. En esta misma línea, se detecta una excesiva justificación respecto a que esta Ley no vulnera las competencias autonómicas, afirmando con rotundidad que no se trata de una Ley urbanística (entendida como tal, aquella Ley de competencia exclusiva de las Comunidades Autónomas); lo que nos hace pensar que esta insistencia, más que evitar una polémica competencial, puede contribuir a abrir una puerta que ya estaba cerrada con las sentencias constitucionales de 1997 y 2001, y que con la Ley 6/1998 se entendían superadas.

En todo caso, deberemos esperar a conocer si se presentará algún recurso de constitucionalidad al respecto. Aunque a priori, ya se detecta que un punto de discusión se centrará en si una Ley estatal puede regular las reservas de vivienda de protección pública que, en este caso, se establecen en un 25% de la edificabilidad residencial prevista.

Se puede afirmar que la Ley organiza su contenido en torno a dos grandes bloques temáticos: el régimen o clasificación del suelo y las valoraciones, estando siempre presente la voluntad de crear un urbanismo español contemporáneo que responda a un desarrollo sostenible, minimizando el impacto del crecimiento y apostando por la regeneración de la ciudad existente dentro de la Estrategia Territorial Europea.

Respecto a la clasificación del suelo, la Ley no se expresa en términos de clasificación del suelo, sino que define "situaciones básicas" en las que se puede encontrar el suelo, limitándolas a dos: "rural o urbanizado". De este modo, con la entrada en vigor de la nueva Ley desaparecerá el concepto de clasificación de suelo y las diferentes clases: urbano, no urbanizable y urbanizable, a las que estábamos acostumbrados.

De acuerdo con lo anterior, se entenderá que el actual suelo no urbanizable y urbanizable formará parte de la situación

básica de suelo rural, y el clasificado como suelo urbano consolidado, se integrará en la situación de suelo urbanizado. Esta nueva regulación supone un cambio radical no exento de polémica desde que se dio a conocer el proyecto de Ley y que, con su entrada en vigor, generará un caos considerable en el momento en que se tenga que identificar la situación de cada suelo. Se debe tener en cuenta que el concepto de clasificación de suelo era un concepto arraigado y asimilado incluso por la sociedad civil en general, por lo que romper esa barrera conceptual será difícil de conseguir, ya que será complicado asimilar que según la concepción pretendida, un suelo clasificado como urbanizable que sea objeto de una transformación pasará a estar en la situación de suelo rural, aunque bajo un proceso de actuación urbanística de transformación del suelo.

El segundo de los bloques de la futura Ley del Suelo, no menos exento de polémica, se centra en la valoración del suelo, las construcciones y edificaciones a efectos reparcelatorios, expropiatorios y de responsabilidad patrimonial de las Administraciones públicas. Con la nueva legislación, la valoración se desvinculará de la clasificación y por lo tanto, una vez entre en vigor la misma, el suelo se deberá valorar en función de lo que es, no de lo que el planeamiento dice que puede llegar a ser en un futuro incierto. Por lo tanto, sólo el suelo en situación de

urbanizado como suelo que ha sido efectiva y adecuadamente transformado, será en el único en que su valoración incluirá el valor que lleve implícita la transformación, ya que en suelo rural su destino no se habrá hecho realidad y por lo tanto, su valoración deberá ser simplemente cómo rural o no transformado. Aquí la polémica se centra en saber como reaccionará un sector que tiene valorado sus activos de suelo clasificado como urbanizable en base a un potencial urbanizador y que, ahora, dicho suelo pasará a tener la consideración a efectos de valoración en caso de expropiación, como suelo rural, y lo que es más importante, qué efectos producirá en la economía del país.

En esta línea, el suelo rural abandonará la forma de valoración según el método de comparación, al haberse considerado que con ese método no concurrían los requisitos necesarios para asegurar su objetividad, pretendiendo de este modo eliminar elementos especulativos, pero olvidándose por completo de aquellos casos en que este método era el único y más acertado con el que se evitaban casos de disparidad en la valoración.

Realmente será la práctica la que nos indique si estos nuevos métodos de valoración se puedan llegar a aplicar en toda su extensión pero, a priori, estos cambios en los sistemas de valoración mediante los que se pretenden realizar valoraciones alejadas de los precios de mercado, más que poner límites a la especulación, puede llegar a fomentarlos.

Desde Promateriales hemos querido hacer varias preguntas a Mercé Moreno, especialista en este área, sobre la nueva Ley y su repercusión.

[¿Va a frenar la Ley del suelo el incremento en el precio de la vivienda?](#)

Esta Ley Estatal del Suelo, más que tener como objetivo directo el frenar el incremento en el precio de la vivienda, lo que persigue y así se manifiesta en su preámbulo, es establecer los medios necesarios para evitar la especulación con el suelo; esto es debido a que el precio de la vivienda lo marca el mercado y el Estado no puede entrar a regular dicho aspecto. Aunque es cierto que, al regularse medidas que tienden a evitar la retención o la gestión especulativa del suelo, con ello se está incidiendo indirectamente en el precio final de la vivienda.

[¿Podría explicarnos cómo quiere esta Ley eliminar la especulación con el suelo?](#)

Principalmente lo quiere conseguir a través de la siguiente idea: valorar el suelo por

su situación real y no por su clasificación urbanística y por lo tanto, no entrándose a valorar el destino de dicho suelo. Con esta nueva Ley, el suelo se valorará por lo que es y no por lo que puede llegar a ser, que es tal y como hasta ahora se venía realizando. De esta manera, la Ley regula un régimen del suelo basado, no en la clasificación del suelo que conocíamos hasta ahora (suelo urbano, no urbanizable y urbanizable), sino basado en el concepto de situación básica del suelo. Es decir, a partir de ahora, el valor del suelo vendrá determinado por si ese suelo se encuentra en situación de suelo rural o de suelo urbanizado; entendiendo como suelo rural todo aquel que no está urbanizado. En consecuencia, si antes un suelo urbanizable se valoraba teniendo en cuenta sus expectativas de transformación, a partir de ahora un suelo urbanizable se considerará como un suelo rural pudiéndose producir una leve variación en su valor en función de lo avanzado que esté el plan parcial que lo desarrolle.

En definitiva, la idea es que si se elimina la valoración de las expectativas de un suelo, se eliminará con ello la especulación que puede llevar implícita dicha expectativa.

[¿Se podrá ampliar la Ley posteriormente con referencia a otros aspectos como la vivienda desocupada?](#)

En principio la Ley del Suelo es una Ley Estatal y, como tal, sólo puede regular el régimen del suelo y el tema de las valoraciones. El tema de la vivienda es competencia autonómica y en consecuencia, debe ser cada Comunidad Autónoma la que regule este asunto. Por lo tanto, este es un tema que se deberá tratar a nivel autonómico. En el caso de Cataluña, está en tramitación un proyecto

de Ley sobre la vivienda, donde parece ser que se intentará regular la situación de las viviendas desocupadas.

[¿En qué afecta esta nueva Ley a Administraciones y Comunidades Autónomas?](#)

Esta Ley afecta en que las valoraciones del suelo que anteriormente explicaba, son valoraciones que se aplicarán en casos de expropiación, reparcelación y de responsabilidad patrimonial principalmente. Por lo tanto, en el momento en que una Administración tenga que efectuar una expropiación, como la idea de la Ley es controlar la especulación a través de la valoración del suelo, esto tendría que suponer que una Administración pueda expropiar a precios más bajos que los actuales. Lo mismo ocurrirá en casos de responsabilidad patrimonial por parte de la Administración; aunque en caso de reparcelación parece que serían tanto privados como Administraciones los que se "beneficiarían" de estos nuevos criterios de valoración. En todo caso, deberemos esperar a la aplicación de dicha Ley para ver exactamente los efectos reales de la misma.

[¿Cómo trata esta Ley el medio ambiente?](#)

No es objeto de esta Ley regular de forma directa aspectos medioambientales, aunque colateralmente sí que está presente este tema, ya que por ejemplo se establece como principio básico el conocido como "Principio de Desarrollo Territorial y Urbano Sostenible", mediante el que se persigue la protección del medio ambiente entre otras cosas, o por ejemplo, se regula como un derecho del ciudadano, el poder participar en la ordenación del territorio y en su evaluación ambiental.

