



**PROPUESTA DE LA FRAVM EN RELACIÓN CON EL EJERCIO DE LOS
DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO**
REGULADOS POR EL ARTÍCULO 182 DE LA LEY 9/2001 DEL SUELO DE LA C. M.

D. Francisco Caño Sánchez, mayor de edad, vecino de Madrid, con DNI 1.789.116, en su calidad de PRESIDENTE de la FEDERACIÓN REGIONAL DE ASOCIACIONES DE VECINOS DE MADRID (FRAVM), con domicilio social en el número 2 de la calle Bocángel, distrito postal 28028 de Madrid,

E X P O N E: Que con fecha 14 de octubre de 2005 entró en vigor 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 182.1.b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid** por la que se declaran sometidas a tanteo y retracto las transmisiones onerosas de terrenos que, por su calificación urbanística, deban destinarse a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, así como las segundas y posteriores transmisiones onerosas de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública —exclusivamente las viviendas de protección oficial de promoción privada calificadas al amparo del Real Decreto 31/1978, de 31 de octubre, las viviendas de protección oficial de promoción pública y las viviendas con protección pública de la Comunidad de Madrid, respecto de las cuales subsista el régimen legal de protección—.

La Orden 2907/2005 remite al Registro administrativo habilitado al efecto en la Dirección General de Arquitectura y Vivienda, al que los propietarios de terrenos o viviendas sujetos a los derechos de tanteo y retracto deben notificar las transmisiones onerosas antes de efectuar las mismas, haciendo constar la decisión de efectuar la transmisión, las características de las fincas, los datos registrales, descripción y precio. Se habilita, como hemos dicho, en la Dirección General de Arquitectura y Vivienda el registro administrativo correspondiente y además, para 2006, la partida por importe de 800.000 euros para el ejercicio de los mencionados derechos.

La FRAVM, que ha venido reiterando —en cuantas propuestas en materia de planeamiento urbanístico, suelo, vivienda... ha ido remitiendo tanto a la Comunidad de Madrid como a los ayuntamientos— la demanda del ejercicio público de estos derechos, a la par que se congratula por la cabal decisión que en tal sentido ha tomado la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio con la aprobación y publicación de la Orden 2907/2005 y sin menoscabo de la importancia, aun parcial, que tiene,

C O N S I D E R A

1º. Que, sin menospreciar su importancia simbólica, la partida presupuestaria (800.000 €) destinada por la consejería al ejercicio de esos derechos convierte la Orden 2907/2005 en un simple gesto sin consecuencias:

- dada la proverbial falta de medios humanos y materiales de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda (DGAV) y la envergadura del territorio y del número de viviendas protegidas a someter a control,
- pues el actual precio del módulo de la vivienda con protección pública básica (VPPB)¹ es de 1.474 € en las zonas 0 y A, de 1.263 € en la zona B, de 1.158 € en la zona C y de 1.053 € en la zona D el ejercicio por la DGAV de los derechos de tanteo y retracto sólo permitiría “rescatar” el presente año:
 - 543 m² útiles en las zonas 0 y A (cero: Madrid, zona A: Alcobendas, Las Rozas, Majadahonda, Pozuelo y San Sebastián de los Reyes), equivalentes a **6 VPPB tipo** (de hasta 110 m² construidos u 88 m² útiles),
 - 633 m² útiles en la zona B (a la que pertenecen el resto de ayuntamientos incluidos en la Orden), equivalentes a **7 VPPB tipo**,
 - 690 m² útiles en la zona C u **8 VPPB tipo**,
 - 759 m² útiles en la zona D u **8 VPPB tipo**.

2º. Que la declaración de los derechos de tanteo y retracto en favor de la Comunidad de Madrid (letra b del nº 1 del art. 182 de la Ley 9/2001 del Suelo) no debe contradecir, negar ni menos colisionar con la declaración de esos mismos derechos por los municipios – tampoco con sus correspondientes registros administrativos—, pues algunos ayuntamientos los ejercen desde antes de la entrada en vigor de Ley del Suelo de 2001 y, en ciertos casos, también respecto de la vivienda protegida. La declaración de los derechos de tanteo y retracto en favor de la Comunidad de Madrid debe tener, por tanto, carácter

¹ **ORDEN 1577/2005, de 11 de mayo, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por la que se establecen los precios máximos de venta de las Viviendas con Protección Pública de Precio Limitado**

Art. 2 *Aplicación de la Orden 2863/2004, de 8 de noviembre*

1. Serán de aplicación los precios máximos de venta establecidos en la [Orden 2863/2004, de 8 de noviembre](#), con la modificación introducida a la misma por la Orden 3349/2004, de 15 de diciembre, al resto de tipologías de viviendas protegidas, así como a la adquisición protegida de viviendas existentes que sean viviendas libres.

2. A los efectos previstos en el apartado anterior, **los precios máximos de venta establecidos en el artículo 2.a) de la Orden 2863/2004, de 8 de noviembre, serán de aplicación a las Viviendas con Protección Pública Básica (VPPB). A su vez, dichos precios máximos de venta serán de aplicación a las segundas o posteriores transmisiones de las Viviendas con Protección Pública para venta o uso propio calificadas al amparo de los Decretos 43/1997, de 13 de marzo; 228/1998, de 30 de diciembre, o 11/2001, de 25 de enero, y de las viviendas de promoción privada calificadas como Viviendas de Protección Oficial de régimen general acogidas al Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre.**

Art. 3 **Valor máximo de repercusión de los terrenos** El límite porcentual al que se refiere el artículo 3.d) del Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, aprobado por Decreto 11/2005, de 27 de enero, será del **25 por 100** si el suelo está calificado por el planeamiento urbanístico para la construcción de Viviendas con Protección Pública de Precio Limitado, Viviendas con Protección Pública de más de 110 metros cuadrados construidos o Viviendas a Precio Tasado, y del **15 por 100** (20 por 100 si el conjunto urbanístico determinado por el instrumento de planeamiento correspondiente afecta a 500 o más viviendas) si está calificado para la construcción de **Viviendas con Protección Pública Básica, Viviendas con Protección Pública de hasta 110 metros cuadrados construidos o Viviendas de Protección Oficial.**

subsidiario si acaso alguno de los cuarenta y siete municipios incluidos en la Orden 2907/2005 los subroga (también el registro) en la Comunidad de Madrid.

3º. Que el ejercicio efectivo de esos derechos en aquellos de los 47 municipios de la Orden 2907/2005 que cuentan con empresas municipales de vivienda y/o suelo (emv/s), cuyo fin es, precisamente, la promoción de vivienda protegida, significaría para las emv/s:

- un incremento de las promociones sin tener que esperar a edificar o gestionar nuevo suelo para vivienda con protección pública,
- una intervención extraordinariamente saludable y ejemplarizante contra el fraude, y
- prácticamente un mínimo desembolso, pues la vivienda protegida rescatada hoy podría ser adjudicada –en el marco del programa de vivienda protegida municipal y/o regional o estatal— al día siguiente.

En los municipios, de los cuarenta y siete, que no cuenten con emv/s pero sí con programas de vivienda protegida, el efecto sería similar a condición de constituir su propio registro según establece el art.183 de la Ley 9/2001 del Suelo².

- A todos los ámbitos de las áreas y zonas de rehabilitación integrada declaradas y a declarar en la Comunidad de Madrid en virtud de los planes estatales y regionales de vivienda. En estos ámbitos, el ejercicio del tanteo y retracto debe serlo tanto para la vivienda protegida como para la vivienda libre con el fin de obtener viviendas de realojo que faciliten la eliminación de la infravivienda y, en su caso, la remodelación/reestructuración/sustitución del caserío en muy mal estado.

4º. Que el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto debería ampliarse, en esta primera fase:

- A todos los municipios de la Comunidad de Madrid con programas propios o regionales (plan de vivienda joven, pongamos por caso) de vivienda con protección pública o con programas estatales de vivienda protegida (la VPO de RD-Ley 31/1978 y subsiguientes planes de vivienda protegida).

² Artículo 183 Ley 9/2001. *Registro administrativo de bienes sujetos a los derechos de tanteo y retracto.*

1. 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.

2. 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.

A los efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, 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.

3. 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.

- Al ámbito del APE 00.01 *Centro Histórico* de la capital (perímetro del BIC Villa de Madrid y entorno), de modo que el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto sobre la vivienda libre y protegida contribuya:
 - a evitar o paliar la obsolescencia deliberada (incumplimiento del deber de conservar y/o rehabilitar buscando el estado de ruina del edificio),
 - a obtener edificios para el realojo de actuales ocupantes de inmuebles con infravivienda generalizada a erradicar,
 - a la revitalización del centro urbano y al desarrollo de sus planes de acción.

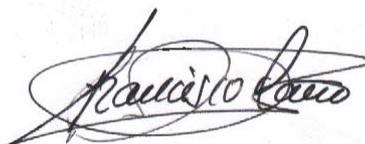
Por ello,

SOLICITA :

1. **La subrogación en favor de los ayuntamientos, y especialmente en favor de las empresas municipales de vivienda y/o suelo**, de Ajalvir, Alcalá de Henares, Alcobendas, Alcorcón, Algete, Aranjuez, Arganda del Rey, Arroyomolinos, Boadilla del Monte, Brunete, Ciempozuelos, Cobeña, Collado Villalba, Colmanarejo, Colmenar Viejo, Coslada, El Escorial, Fuenlabrada, Fuente el Saz de Jarama, Galapagar, Getafe, Humanes de Madrid, Las Rozas de Madrid, Leganés, Madrid, Majadahonda, Mejorada del Campo, Moraleja de Enmedio, Móstoles, Navacarnero, Paracuellos de Jarama, Parla, Pinto, Pozuelo de Alarcón, Rivas-Vaciamadrid, San Fernando de Henares, San Lorenzo de El Escorial, San Martín de la Vega, San Sebastián de los Reyes, Torrejón de Ardoz, Torreldones, Tres Cantos, Valdemoro, Velilla de San Antonio, Villanueva de la Cañada, Villanueva del Pardillo y Villaviciosa de Odón **de los derechos de tanteo y retracto** sobre “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” (art. 182.1.b de la Ley 9/2001 del Suelo), así como sobre “las transmisiones onerosas de terrenos que, por su calificación urbanística, deban destinarse a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública y las segundas y posteriores transmisiones onerosas de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública: las viviendas de protección oficial de promoción privada calificadas al amparo del Real Decreto 31/1978, de 31 de octubre, las viviendas de protección oficial de promoción pública y las viviendas con protección pública de la Comunidad de Madrid, respecto de las cuales subsista el régimen legal de protección” (Orden 2907/2005 por la que se delimitan los suelos sometidos al derecho de tanteo y retracto).
2. **La ampliación del ejercicio de esos derechos a todos los municipios de la Comunidad de Madrid que cuenten con viviendas de protección oficial o tengan en marcha o en previsión programas de vivienda con protección pública**, sin perjuicio de ejercerlos, con carácter subsidiario, la Comunidad de Madrid de no declararlos el respectivo ayuntamiento.

3. El **desarrollo normativo** por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio **del artículo 182.1.a) de la Ley 9/2001 del Suelo**, de modo que queden sujetos a los **derechos de tanteo y retracto en favor de los ayuntamientos** 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 ámbitos** o terrenos **sujetos** por el planeamiento urbanístico **a actuaciones de rehabilitación** del patrimonio arquitectónico con finalidad residencial; esto es, todos los ámbitos de **las áreas y zonas de rehabilitación integrada** de la Comunidad de Madrid y, específicamente, **el ámbito del APE 00.01 Centro Histórico** del municipio de Madrid.

Todo lo cual someto a la consideración de la **Federación Madrileña de Municipios** y los Ayuntamientos de **Ajalvir, Alcalá de Henares, Alcobendas, Alcorcón, Algete, Aranjuez, Arganda del Rey, Arroyomolinos, Boadilla del Monte, Brunete, Ciempozuelos, Cobeña, Collado Villalba, Colmanarejo, Colmenar Viejo, Coslada, El Escorial, Fuenlabrada, Fuente el Saz de Jarama, Galapagar, Getafe, Humanes de Madrid, Las Rozas de Madrid, Leganés, Madrid, Majadahonda, Mejorada del Campo, Moraleja de Enmedio, Móstoles, Navacarnero, Paracuellos de Jarama, Parla, Pinto, Pozuelo de Alarcón, Rivas-Vaciamadrid, San Fernando de Henares, San Lorenzo de El Escorial, San Martín de la Vega, San Sebastián de los Reyes, Torrejón de Ardoz, Torreloa, Tres Cantos, Valdemoro, Velilla de San Antonio, Villanueva de la Cañada, Villanueva del Pardillo y Villaviciosa de Odón** , en Madrid a siete de febrero de 2006



Fdo. Francisco Caño Sánchez
Presidente de la FRAVM