

## **Ley 10/2003, 20 de mayo, de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y transportes.**

JUAN CARLOS I, REY DE ESPAÑA

A todos los que la presente vieren y entendieren. Sabed: Que las Cortes Generales han aprobado y Yo vengo en sancionar la siguiente Ley.

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La evolución positiva de la economía española, en la que han tenido especial incidencia las medidas liberalizadoras acordadas por el Gobierno, hace necesario seguir avanzando en el proceso de liberalización para mantener el ritmo de crecimiento económico. Por otra parte, la interdependencia de las economías, al introducir ciertos elementos de comportamiento imprevisible que pueden repercutir desfavorablemente en la evolución positiva producida hasta ahora en la economía española, obliga también a adoptar ciertas medidas que eviten efectos indeseables.

Por ello, esta ley, en el marco de un conjunto de medidas de naturaleza estructural que con carácter de urgencia adopta el Gobierno, a fin de evitar la aparición de desequilibrios macroeconómicos que amenacen la estabilidad y el proceso expansivo de nuestra economía, se centran, sin perder su condición de medidas integrantes de la política unitaria del Gobierno, en los sectores de la competencia del Ministerio de Fomento. Su objetivo fundamental es incidir de forma inmediata en el comportamiento de los distintos agentes económicos para estimular la competencia, conseguir una mejor asignación de los recursos y, en definitiva, influir positivamente sobre el nivel de precios.

Las medidas, por tanto, que se contienen en esta ley se proyectan sobre una serie de sectores básicos de la esfera de actuación del Ministerio de Fomento, como son el sector inmobiliario y el de los transportes, incluyendo el suministro de hidrocarburos a los buques en los puertos para favorecer la competencia entre las empresas suministradoras.

Por lo que respecta al sector inmobiliario, las medidas que se adoptan pretenden corregir las rigideces advertidas en el mercado como consecuencia del fuerte crecimiento de la demanda y la incidencia en los productos inmobiliarios del precio del suelo, condicionada a su vez por la escasez de suelo urbanizable o urbanizado, según los casos. En consecuencia, la reforma que se introduce habrá de incrementar la oferta del suelo al introducir flexibilidad en aquellas previsiones normativas en vigor que pudieran limitarla, trasladando este efecto positivo al precio final de los bienes inmobiliarios.

En esta dirección se orientan la mayor objetivización de la clasificación del suelo no urbanizable y la pretensión de incrementar la oferta de suelo urbanizable. Con la misma finalidad se potencia también el desarrollo de los suelos urbanizables, a los cuales se dota de una mayor flexibilidad ampliando las

posibilidades de actuación reconocidas hasta ahora, sin que ello suponga merma alguna de la capacidad de actuación y decisión últimas de las Administraciones públicas competentes en la materia. Asimismo, para evitar posibles bloqueos de las iniciativas urbanizadoras como consecuencia de la inactividad de la Administración, se establece la aplicación del silencio positivo.

Finalmente, y con el fin de aclarar los métodos aplicables en las valoraciones de los suelos urbanos y urbanizables, evitando interpretaciones contrarias a los criterios generales de la ley, se modifican los artículos correspondientes, explicitando la aplicación en cada caso de uno u otro método, descartando de forma expresa los elementos especulativos y expectativas cuya presencia futura no esté asegurada y ratificando la deducción de la totalidad de los gastos de transformación del suelo que contempla la propia ley.

Por otra parte, y en lo que concierne también al referido sector, la ley pretende clarificar la situación actual del ejercicio de la actividad de intermediación inmobiliaria que se encuentra afectada por la falta de una jurisprudencia unánime que reconozca que dicha actividad no está reservada a ningún colectivo singular de profesionales.

En relación con el sector de los transportes, las medidas que se contienen en la ley están llamadas a actuar sobre el régimen concesional de los servicios regulares de viajeros por carretera, reduciendo los plazos de las concesiones, a fin de que la evolución de la economía en general y del sector en su conjunto repercutan con carácter inmediato en la prestación del servicio. Esta reducción de plazos permitirá una mayor secuencia en la adjudicación de las concesiones con el consiguiente incremento de la competencia.

Por otra parte, y en la misma línea de fomento de la competencia, se suprime, en el ámbito portuario, cualquier obstáculo de carácter formal que pueda suponer una restricción en el suministro de productos petrolíferos a los buques, con la positiva repercusión en los precios que de ello ha de derivarse.

El conjunto de estas medidas tiene su apoyo constitucional en el artículo 149.1.1 3.<sup>a</sup>, que otorga al Estado competencia exclusiva sobre las bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica; en el artículo 149.1.1 .<sup>a</sup>, que prevé la competencia estatal para la regulación de las condiciones básicas que garanticen la igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales, en relación con el artículo 33 de la Constitución; en el artículo 149.1.18.<sup>a</sup>, sobre procedimiento administrativo común, y en la competencia estatal sobre los puertos de interés general y sobre los transportes terrestres que transcurran por el territorio de más de una comunidad autónoma, a que se refiere el artículo 149.1.20.<sup>a</sup> y 21.<sup>a</sup>

Artículo 1. Modificación de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones.

Uno. El punto 2 del artículo 9 queda redactado de la siguiente forma:

«Que el planeamiento general considere necesario preservar por los valores a que se ha hecho referencia en el párrafo anterior, por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales, así como aquellos otros que considere inadecuados para el desarrollo urbano, bien por imperativo del principio de utilización racional de los recursos naturales, bien de acuerdo con criterios objetivos de carácter territorial o urbanístico establecidos por la normativa urbanística.»

Dos. Se añade un nuevo apartado 2 al artículo 15, quedando el actual párrafo único como apartado 1, de manera que el citado artículo queda redactado como sigue:

«1. Los propietarios del suelo clasificado como urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad conforme a su naturaleza rústica. Además, tendrán derecho a promover su transformación instando de la Administración la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo, de conformidad con lo que establezca la legislación urbanística.

2. La transformación del suelo urbanizable podrá ser también promovida por las Administraciones públicas sean o no competentes para la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo.

Las Administraciones públicas a que se refiere el párrafo anterior podrán promover la transformación de suelo urbanizable bien por razón de su titularidad dominical de suelo en el ámbito de que se trate, bien por razones de competencia sectorial.»

Tres. El artículo 16 queda redactado de la siguiente forma:

«1. El derecho a promover la transformación del suelo urbanizable, mediante la presentación del planeamiento que corresponda o, en su caso, de la previa propuesta de delimitación del correspondiente ámbito para su tramitación y aprobación, se ejercerá de conformidad con lo establecido por la legislación urbanística.

2. A tales efectos, las comunidades autónomas, a través de su legislación urbanística, regularán la tramitación, determinaciones y contenido de la documentación necesaria para proceder a esa transformación. Asimismo, esta legislación regulará los efectos derivados del derecho de consulta a las Administraciones competentes sobre los criterios y previsiones de la ordenación urbanística, de los planes y proyectos sectoriales, y de las obras que habrán de realizar a su costa para asegurar la conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación de conformidad con lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 18 de esta ley. Dicha legislación fijará, igualmente, los plazos de contestación a la referida consulta.

3. En todo caso, los instrumentos de planeamiento urbanístico de desarrollo que sean elaborados por las Administraciones públicas a las que no compete su

aprobación, o por los particulares, quedarán aprobados definitivamente por el transcurso del plazo de seis meses, o del que, en su caso, se establezca como máximo por la legislación autonómica para su aprobación definitiva, contados desde su presentación ante el órgano competente para su aprobación definitiva, siempre que hubiera efectuado el trámite de información pública, solicitado los informes que sean preceptivos, de conformidad con la legislación aplicable, y transcurrido el plazo para emitirlos.

Todo lo anterior se entenderá sin perjuicio de lo establecido por la legislación urbanística de las comunidades autónomas en cuanto a asignación de competencias, subrogación en su ejercicio y plazos y cómputo del silencio administrativo.»

Cuatro. El artículo 27 queda redactado de la siguiente forma:

«1. El valor del suelo urbanizable incluido en ámbitos delimitados para los que el planeamiento haya establecido las condiciones para su desarrollo se obtendrá por aplicación al aprovechamiento que le corresponda del valor básico de repercusión en polígono, que será el deducido de las ponencias de valores catastrales. En el supuesto de que la ponencia establezca para dicho suelo valores unitarios, el valor del suelo se obtendrá por aplicación de éstos a la superficie correspondiente. De dichos valores se deducirán los gastos que establece el artículo 30 de esta ley, salvo que ya se hubieran deducido en su totalidad en la determinación de los valores de las ponencias.

En los supuestos de inexistencia, pérdida de vigencia de los valores de las ponencias catastrales o inaplicabilidad de éstos por modificación de las condiciones urbanísticas tenidas en cuenta al tiempo de su fijación, el valor del suelo se determinará de conformidad con el método residual dinámico definido en la normativa hipotecaria, considerando en todo caso los gastos que establece el artículo 30 de esta ley.

En cualquier caso, se descartarán los elementos especulativos del cálculo y aquellas expectativas cuya presencia no esté asegurada.

2. El valor del suelo urbanizable, no incluido por el planeamiento en los ámbitos a los que se refiere el apartado anterior y hasta tanto no se apruebe el planeamiento de desarrollo que establezca la legislación urbanística, se determinará en la forma establecida para el suelo no urbanizable, sin consideración alguna de su posible utilización urbanística.»

Cinco. Se modifica el apartado 4 del artículo 28 y se añade un nuevo apartado 5 con la siguiente redacción:

«4. En los supuestos de inexistencia, pérdida de vigencia de los valores de las ponencias catastrales o inaplicabilidad de éstos por modificación de las condiciones urbanísticas tenidas en cuenta al tiempo de su fijación, se aplicarán los valores de repercusión obtenidos por el método residual. 5. En cualquiera de

estos supuestos, del valor obtenido por aplicación de valores de repercusión se deducirán los gastos que establece el artículo 30 de esta ley, salvo que ya se hubieran deducido en su totalidad en la determinación de los valores de las ponencias.»

Seis. Se modifican las disposiciones transitorias primera a tercera y quinta con la siguiente redacción:

«Disposición transitoria primera. Normas de aplicación inmediata.

1. <sup>a</sup> Sobre el régimen urbanístico del suelo. Las disposiciones de esta ley contenidas en el artículo 1, apartado dos, y tres, número 1, serán de aplicación desde la entrada en vigor de la misma a la ejecución de los planes y normas vigentes en dicho momento, sin perjuicio de las especialidades sobre gestión y uso del suelo de la legislación urbanística.

2. <sup>a</sup> Sobre las normas de procedimiento. Las normas de procedimiento contenidas en el artículo 1, apartado tres, número 3, de esta ley serán de aplicación a los instrumentos de planeamiento en él referidos que se presenten ante el órgano administrativo competente a partir de la entrada en vigor de la misma.

Disposición transitoria segunda. Planeamiento general vigente.

La adaptación del planeamiento general vigente a la entrada en vigor de esta ley a sus determinaciones se efectuará de conformidad con el régimen transitorio establecido en la legislación urbanística autonómica.

En ausencia de éste, el planeamiento general vigente adaptará su clasificación de suelo a lo dispuesto en esta ley cuando se proceda a su revisión, o a la tramitación de modificaciones que afecten a la clasificación del suelo no urbanizable.

Disposición transitoria tercera. Planeamiento general en tramitación.

La adaptación del planeamiento general en tramitación a la entrada en vigor de esta ley a sus determinaciones se efectuará de conformidad con el régimen transitorio establecido en la legislación urbanística autonómica.

En ausencia de éste, el planeamiento general en tramitación, con independencia de la fase en que se encuentre, adaptará su clasificación de suelo a la misma.

Disposición transitoria quinta. Valoraciones.

En los expedientes expropiatorios, serán aplicables las disposiciones sobre valoración contenidas en esta ley, siempre que no se haya alcanzado la fijación definitiva del justiprecio en vía administrativa.»

Artículo 2. Modificación de la Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres.

El apartado 3 del artículo 72 queda redactado de la manera siguiente:

«3. La duración de las concesiones se establecerá en el título concesional, de acuerdo con las características y necesidades del servicio y atendiendo a los plazos de amortización de vehículos e instalaciones. Dicha duración no podrá ser inferior a seis años ni superior a 15. Cuando finalice el plazo concesional sin que haya concluido el procedimiento tendente a determinar la subsiguiente prestación del servicio, el concesionario prolongará su gestión hasta la finalización de dicho procedimiento, sin que en ningún caso esté obligado a continuar dicha gestión durante un plazo superior a 12 meses.»

Artículo 3. Condiciones para el ejercicio de la actividad de intermediación inmobiliaria.

Las actividades enumeradas en el artículo 1 del Decreto 3248/1969, de 4 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de los Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria y de su Junta Central, podrán ser ejercidas:

- a) Por los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria conforme a los requisitos de cualificación profesional contenidos en su propia normativa específica.
- b) Por personas físicas o jurídicas sin necesidad de estar en posesión de título alguno, ni de pertenencia a ningún colegio oficial, sin perjuicio de los requisitos que, por razones de protección a los consumidores, establezca la normativa reguladora de esta actividad.

Artículo 4. Modificación de la Ley 27/1992, de 24 de noviembre, de Puertos del Estado y de la Marina Mercante.

Se añade una disposición adicional vigesimoprimera con el siguiente contenido:

«Las Autoridades Portuarias, de conformidad con lo dispuesto en esta ley, adjudicarán un número mínimo de instalaciones de avituallamiento de combustibles dentro del dominio público portuario, en los términos y de acuerdo con los criterios que reglamentariamente se determinen; dichos criterios tendrán en cuenta, entre otras circunstancias, la intensidad del tráfico, el volumen de operaciones comerciales, la superficie ocupada por cada puerto, su situación estratégica, la distancia a otros puertos, las condiciones de seguridad, la incidencia de las operaciones de avituallamiento de combustibles en el tráfico de buques y, en general, las que puedan afectar a la seguridad en el suministro y al buen desarrollo del tráfico y de las operaciones portuarias.

En todo caso, las instalaciones de avituallamiento de combustibles deberán cumplir los requisitos técnicos exigibles, así como las condiciones de seguridad

para las personas y las cosas, debiendo el titular de la concesión obtener las licencias, permisos y autorizaciones conforme a la legislación vigente.»

En el plazo de seis meses a partir de la entrada en vigor de la presente ley, el Gobierno desarrollará reglamentariamente lo establecido en esta disposición.

Disposición transitoria única.

Las concesiones de líneas regulares de transporte de viajeros por carretera que, a la entrada en vigor de esta ley, no hayan agotado su plazo de vigencia subsistirán hasta la finalización del plazo inicialmente concedido y el de las prórrogas que hubieran sido legalmente otorgadas.

Disposición derogatoria única.

Quedan derogadas cuantas disposiciones se opongan a lo dispuesto en esta ley.

Disposición final primera. Facultad de desarrollo.

Se habilita al Gobierno para desarrollar reglamentariamente lo dispuesto en esta ley.

Disposición final segunda. Títulos competenciales.

El artículo 1 se dicta al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.1.<sup>a</sup>, 1 3.<sup>a</sup> y 18.<sup>a</sup> de la Constitución.

El artículo 2 se dicta al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.1 3.<sup>a</sup> y 21 .<sup>a</sup> de la Constitución.

El artículo 3 se dicta al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.1 3.<sup>a</sup> y 18.<sup>a</sup> de la Constitución.

El artículo 4 se dicta al amparo del artículo 149.1.1 3.<sup>a</sup> y 20.<sup>a</sup> de la Constitución.

Disposición final tercera. Entrada en vigor.

La presente ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Por tanto.

Mando a todos los españoles, particulares y autoridades, que guarden y hagan guardar esta ley.

Madrid, 20 de mayo de 2003.

JUAN CARLOS R.

El Presidente del Gobierno. JOSÉ MARÍA AZNAR LÓPEZ