



## CÁTEDRA UNED-INSTITUTO LINCOLN DE POLÍTICAS DE SUELO

### Máster en Políticas de Suelo y Desarrollo Urbano Sostenible 2023

#### Urbanismo tridimensional para el Centro de Negocios Chamartín – Madrid Nuevo Norte: necesaria optimización legal para la conciliación del suelo público y privado

RICHARD CHANG LOBATÓN  
JURISTA, PERÚ

TUTORA: MARTA LORA-TAMAYO VALLVÉ

**Resumen:** En este trabajo, analizamos la necesidad de optimizar la conciliación entre el suelo público y privado en el proyecto denominado Centro de Negocios Chamartín en Madrid Nuevo Norte frente a la crítica de la implementación del mismo, en el cual se desafecta parcialmente el suelo ocupado por el servicio ferroviario para crear un área verde sobre una estructura edificatoria. Proponemos evaluar la calificación superpuesta o zonificación por niveles para lograr una conservación y tratamiento diferenciado de espacios públicos y privados en un mismo plano vertical. Además, planteamos la necesidad de desdoblar la titularidad del suelo, sobresuelo y subsuelo para generar suelo para espacios públicos de manera más eficiente. También discutimos la interpretación de la afectación tácita en el caso del Centro de Negocios Chamartín y la importancia de trabajar bajo una perspectiva tridimensional de la propiedad para generar una ciudad sostenible. En conclusión, proponemos un enfoque tridimensional del suelo que permita optimizar el uso del espacio público y privado en beneficio de la sociedad.

**Palabras clave:** desafectación, suelo, propiedad, titularidad.



## Three-dimensional urban planning for the Chamartín Business Center – Madrid Nuevo Norte: necessary legal optimization for the reconciliation of public and private land

**Abstract:** In this work, we analyze the need to optimize the reconciliation between public and private land in the project called Chamartín Business Center in Madrid Nuevo Norte in the face of criticism of its implementation, in which the land occupied by the rail service to create a green area on a building structure. We propose to evaluate the superimposed qualification or zoning by levels to achieve conservation and differentiated treatment of public and private spaces on the same vertical plane. In addition, we propose the need to split the ownership of the land, above ground and subsoil to generate land for public spaces in a more efficient way. We also discussed the interpretation of the tacit affectation in the case of the Chamartín Business Center and the importance of working from a three-dimensional perspective of the property to generate a sustainable city. In conclusion, we propose a three-dimensional approach to land that allows optimizing the use of public and private space for the benefit of society.

**Keywords:** disaffection, land, property, ownership

---

1. Introducción. 2. Marco teórico. 3. Propuesta. 4. Conclusiones. Referencias bibliográficas. Listado de abreviaturas.

---

## 1. Introducción

Cuando hablamos de la concurrencia de un doble régimen jurídico de la propiedad, ¿A qué nos referimos?, a los usos, o a un título privado y a uno público; o a ambas situaciones que pueden coincidir en un mismo predio. En el presente trabajo se analizará la propiedad inmobiliaria desde un ámbito distinto en el que la óptica jurídica y la arquitectónica nos puede llevar a tener o generar nuevos instrumentos de gestión del suelo.

Tradicionalmente, la propiedad predial, sea ésta de carácter privado o público, ha sido vista o entendida de manera unidimensional, en cuanto a su extensión, en términos de planificación urbana. Es decir, que se ha visto unitariamente como un todo, de tal manera que solo se califica el suelo desde su superficie, ignorando posibilidades tridimensionales que nos permitan un desarrollo integral del suelo para satisfacer tanto necesidades individuales como colectivas.

En ese sentido, vamos a explorar cómo el empleo de técnicas que escapan a lo tradicional puede servir a una planificación urbana que tienda a la compacidad. El crecimiento horizontal de las ciudades ha venido generando sobrecostos que han sido difíciles de afrontar. Lo anterior, toda vez que se requiere mayor infraestructura urbana para servicios públicos, mayores equipamientos dotacionales, complicaciones en la movilidad urbana, entre otros.

Frente a dicha situación, se analiza la propuesta contemplada en el Ámbito de Planificación Específica (APE) del Centro de Negocios Chamartín, en el cual se genera un nuevo espacio para albergar tanto áreas públicas como el desarrollo de edificaciones para necesidades privadas, como vivienda, servicios terciarios, entre otros; a partir de una desafectación parcial del suelo ocupado por el sistema ferroviario. Esta propuesta ha generado mucha controversia a lo largo de estos años, poniendo en cuestión su legitimidad y, sobre todo, su legalidad.

Una de las cuestiones que será dilucidada en el presente trabajo es si, realmente, se requiere la desafectación parcial de espacios de dominio público, como el caso del suelo que ocupan las vías férreas, para permitir nuevos usos privados o públicos; o si, por el contrario, el uso de la técnica del urbanismo tridimensional, que involucra a su vez, el desdoblamiento de la titularidad predial, nos lleva a pensar que el derecho de propiedad debe ser entendido bajo un nuevo paradigma, en el cual encuentra la limitación de su extensión en el aprovechamiento urbano, sea público o privado; aprovechamiento que debe ser establecido o resuelto en el planeamiento urbano, como ejercicio de la función pública, en los tres niveles de actuación vertical.

En el presente trabajo se divide en tres secciones. En la primera se abordará la justificación del tema elegido, el problema y finalidad del trabajado; así como, se delimitarán los objetivos a lograr.

En la segunda sección se desarrollará el marco teórico, en el cual se analizará la propiedad predial y su extensión: suelo, subsuelo y sobresuelo, bajo una perspectiva de desdoblamiento de la titularidad predial. Asimismo, en la segunda sección del trabajo, se desarrollará la calificación superpuesta como técnica para la dotación de espacios públicos, mostrando las operaciones o beneficios que permiten el desdoblamiento de la titularidad predial.

Adicionalmente, en el marco teórico, se explicará la problemática de los espacios públicos y equipamientos dotacionales, con un enfoque en el centro financiero Chamartín en Madrid

Nuevo Norte. Finalmente, se detallará una nueva concepción del bien inmueble de dominio público, buscando la coexistencia entre el dominio público y el dominio privado en el mismo predio.

Por último, en la tercera sección del trabajo se esbozará una propuesta de solución a la problemática existente en el centro financiero Chamartín, respecto de la dotación de áreas públicas, y su conflicto con la generación de nuevo suelo para otros usos.

### 1.1. Justificación del tema elegido

En general, una de las grandes preocupaciones que se ha advertido en el Caso de Madrid Nuevo Norte (MNN), pero que se presenta también en el APE referido al Centro de Negocios Chamartín, es que se garantice la suficiencia del espacio público. Esto es algo muy criticado en el proyecto por la forma en que se pretende implementar, desafectando parcialmente el carácter de bien demanial del suelo que ocupa el servicios ferroviarios para cumplir con tal finalidad, creando una estructura edificatoria por encima, sobre el cual reposará el área verde.

En ese sentido, una de las figuras o instrumentos que resulta pertinente evaluar es la calificación superpuesta o zonificación por niveles (urbanismo tridimensional), para los casos que serán tratados como superficies superpuestas (subsuelo, suelo y sobresuelo) situadas en el mismo plano vertical, para lograr una conservación y tratamiento diferenciado de espacios públicos con privados, en un mismo plano.

Asimismo, es una oportunidad para analizar esta técnica que, en un futuro, pueda servir como herramienta para el planeamiento de infraestructura de transporte y desarrollo urbano en mi país, Perú, donde los trazos para las vías férreas, en todas sus modalidades, coinciden en un solo plano vertical con el trazo de las vías vehiculares, evitando su cruce con propiedades privadas; perdiendo la oportunidad de optimizar dos situaciones: eficiencia en la adquisición de suelo (o parte de este) para fines públicos y su mejor aprovechamiento del suelo y sobresuelo.

### 1.2. Problema y finalidad del trabajo

El principal problema identificado en el APE referido al Centro de Negocios Chamartín es que los costos que debe asumir la ciudad para generar espacios públicos, bajo un esquema distinto al propuesto en el plan general, son demasiados elevados, puesto que fuera de los instrumentos de gestión de suelo, en los cuales se generan cesiones gratuitas de terreno para estos efectos, bajo el principio del reparto equitativo de cargas y beneficios, es la expropiación la figura o instrumento jurídico que ha venido imperando y limitando el acceso al suelo con fines públicos.

Una de las razones más particulares por la cual ha venido siendo complejo el acceso a suelo con fines públicos es el tratamiento unidimensional de la propiedad privada, como una sola parte que se extiende, de tal forma que si es necesario expropiarlo, tiene que costear la adquisición del mismo en su totalidad, constituyéndose así en una barrera económica que impide el acceso a suelo con fines públicos.

De esta forma, para el caso que nos ocupa, si bien se optó por un modelo innovador para generar espacio público, en el sentido de levantar parcialmente la afectación del suelo, sobre el que reposan las vías férreas, la finalidad de este trabajo es advertir que no resulta necesariamente óptima esta alternativa por los diferentes cuestionamientos legales que se han venido dando en los tribunales de justicia.

Se dice que el modelo no ha sido óptimo puesto que, si bien, se mantiene la afectación del suelo, se va a generar un sobresuelo el cual han decidido desafectar, es decir que, se está reconociendo que este sobresuelo que se genera nace afectado para una finalidad pública. Si bien, el sobre suelo que se va a crear será destinado a área verde pública, el razonamiento jurídico que se

busca establecer con el análisis que se presentará, es que se constituya una nueva afectación, no que está se haya generado por consecuencia. De lo contrario, no podría justificarse debidamente el aprovechamiento edificatorio para el centro de negocios que tendrá diferentes servicios terciarios.

Por lo expuesto, se desea orientar el trabajo al análisis y a la necesidad de evaluar y proponer el conjunto de aspectos que implica la utilización de esta técnica tridimensional urbana frente a la estructuración de dominio del predio.

### 1.3. Objetivos

El objetivo del presente trabajo es el desarrollo del urbanismo tridimensional, como herramienta para tener una compacidad en la ciudad, no para extenderla; paradójicamente, es un elemento que será utilizado para encontrar la eficiencia y mejor productividad del suelo afectado en MNN. A partir de la aplicación de este instrumento, se realizará un análisis crítico de su aplicación en 3 planos: urbanístico, civil y arquitectónico.

Para los fines del trabajo que se propone, nos enfocaremos en los dos primeros aspectos, ya que estos se relacionan con la calificación del suelo y la estructura de propiedad necesaria para su gestión y mejor aplicación.

## 2. Marco teórico y desarrollo

En esta sección se analizará la propiedad predial y su extensión: suelo, subsuelo y sobresuelo, bajo una perspectiva de desdoblamiento de la titularidad predial. Asimismo, se desarrollará la calificación superpuesta como técnica para la dotación de espacios públicos, mostrando las operaciones o beneficios que permiten el desdoblamiento de la titularidad predial.

Adicionalmente, se explicará la problemática de los espacios públicos y equipamientos dotacionales, con un enfoque en el centro financiero Chamartín en Madrid Nuevo Norte. Finalmente, se detallará una nueva concepción del bien inmueble de dominio público, buscando la coexistencia entre el dominio público y el dominio privado en el mismo predio.

### 2.1. La Propiedad predial y su extensión: suelo, subsuelo y sobresuelo

Existe coincidencia en las diferentes legislaciones europeas y latinoamericanas respecto de la composición de la propiedad predial, en el sentido del carácter tridimensional que implica. Esto tiene que ver con la extensión del derecho de propiedad predial. Así, tenemos que la propiedad comprende el suelo, el sobre suelo (o vuelo, como lo llaman en la regulación española) y el subsuelo.

La regulación peruana establece en el artículo 954 de su Código Civil que la propiedad del predio se extiende al subsuelo y al sobresuelo, comprendidos dentro de los planos verticales del perímetro superficial y hasta donde sea útil al propietario el ejercicio de su derecho. Asimismo, señala que la propiedad del subsuelo no comprende los recursos naturales, los yacimientos y restos arqueológicos, ni otros bienes regidos por leyes especiales.

En principio, podríamos tener una idea civilista en el sentido de conceptualizar a la propiedad inmobiliaria o predial como un todo, es decir, que tiene estos tres componentes bajo una idea de unidad intrínseca, que no permite ser desdoblada; sin embargo, vemos que la realidad y la evolución de las ciudades nos ha llevado a replantear esta idea para ver desde un carácter urbano la necesidad de su segregación.

A partir del análisis urbanístico que debemos tener respecto de la extensión del derecho de propiedad predial, demos fijar la idea de los límites de la propiedad, puesto que, debemos tener claro hasta dónde llega el derecho de su propietario respecto del sobre suelo y el subsuelo. Tal

como la norma peruana lo contempla, se indica que tanto el sobre suelo como el subsuelo abarcan hasta donde sea útil al propietario. Esta postura, tiene que ver con la Teoría del interés del propietario, la cual era sostenida por Ihering (Rogel Vide, 2017). Como sabemos, hoy la práctica ha superado esta idea puesto que son los instrumentos de planificación urbana los llamados a determinar las posibilidades o limitaciones de uso de los predios.

Esta situación implica que, hoy por hoy, no sea suficiente remitirnos a normas de orden privado, como los códigos civiles, para entender y/o saber la extensión de la propiedad, sino que debemos recurrir al campo urbanístico, que es donde se desarrollan las reales limitaciones o regulaciones de la propiedad predial, en cuanto a clasificación, calificación, uso y parámetros de desarrollo constructivo. Solo de esta manera, más allá del interés del propietario, podremos saber, en base al interés general, la verdadera potencialidad de desarrollo del suelo, sobre suelo y subsuelo.

Los instrumentos de planificación urbana, determinan el máximo de elevación constructiva que se permite en el sobre suelo, en base a usos, densidades, coeficientes, perfiles urbanos u otros criterios que tienen que ver más con el desarrollo armónico de las ciudades que con el interés particular del propietario. Además, no podemos dejar de lado, la necesidad del espacio aéreo para diferentes fines como la movilidad aérea, cableados para servicios públicos, entre otros.

Asimismo, son dichos instrumentos los que van a definir la potencialidad de aprovechamiento del subsuelo, teniendo en consideración, los diferentes servicios de interés público que requiere la ciudad en estos espacios, sea por desarrollo público o privado.

Así pues, la propiedad predial queda sujeta a la zonificación, a los procesos de habilitación y subdivisión y a los requisitos y limitaciones que establecen las disposiciones legales respectivas. La zonificación, como parte del plan regulador, trata la organización integral de las ciudades. El plan regulador, a su vez, se constituye como el conjunto de normas y disposiciones técnicas, legales y administrativas, mediante las cuales se propone la más adecuada utilización de la tierra. A través de estos mecanismos, la autoridad competente condiciona y regulan el uso de la propiedad predial de acuerdo, teniendo como premisa el bien común, que prevalece sobre los intereses particulares. Así, al regular la extensión de la propiedad predial, se busca el equilibrio posible entre los intereses individuales y colectivos en referencia al uso del bien.

## 2.2. Desdoblamiento de la titularidad predial

La extensión del derecho de propiedad predial nos lleva a abordar otro punto importante que está referido a la posibilidad de segregar el suelo, el subsuelo y el sobresuelo, teniendo una titularidad común o diferenciada. Es decir, que existe la posibilidad de estar frente a una propiedad disociada entre estas tres fincas.

En España, tanto en su legislación como en sentencias emitidas por el Tribunal Supremo, ya se reconoce la propiedad disociada entre el suelo y el subsuelo (González Fernández, 2011). Esto refiere al carácter tridimensional del dominio en sentido vertical. De igual modo, en el Perú, el Código Civil, en su artículo 955, contempla la posibilidad de constituir o transferir el dominio del suelo, subsuelo y sobresuelo; de tal forma que estos puedan pertenecer, total o parcialmente, a propietario distinto que el dueño del suelo.

Nuevamente, la utilidad urbanística y/o económica permite estas disposiciones, de seccionar verticalmente el predio para constituir y/o transferir el derecho de propiedad de cada finca, ya sea para la satisfacción de intereses individuales o por interés general se puede dar su fraccionamiento.

Un punto importante a considerar es que la propiedad predial segmentada volumétricamente vertical, permite también que, a través del planeamiento urbano, se segmente o diferencien los usos permitidos para cada finca. Es decir, que no siempre deben coincidir los usos establecidos por la autoridad competente para cada finca, estos pueden ser múltiples, de acuerdo a las necesidades de la ciudad y del propietario, de manera equilibrada, en el sentido que resulte útil para ambos.

Ahora, las diferentes titularidades que pueden coexistir en una propiedad respecto de las fincas que la integran en un plano vertical, puede implicar, además, la coexistencia de regímenes jurídicos distintos, como la coexistencia del dominio privado con el dominio público. En la actualidad, la escasez de suelo, al tratarse de un bien inelástico, ha generado la necesidad de optimizar sus usos en procura de su máxima productividad. Mas aun cuando la tendencia es generar ciudades compactas y no extensas horizontalmente, que generan mayor costo de provisión de servicios públicos, equipamiento e infraestructura urbana.

El desdoblamiento de la propiedad predial permite múltiples ventajas que permiten la interacción entre los titulares de cada finca, permitiendo soluciones a diferentes necesidades urbanas y de mercado, e incluso ventajas financieras, puesto que permite el subsidio cruzado para el desarrollo de los diferentes usos, en especial los públicos, permitidos en cada finca.

Siendo así, tenemos que hoy podemos encontrar desarrollo de infraestructura pública en el subsuelo que se encuentra debajo de suelo privado, como es el caso de las vías ferroviarias que atraviesan condominios privados o centros comerciales; o desarrollo de inversión privada en el subsuelo, que se encuentra bajo suelo público, como es el caso de los aparcamientos de gestión privada bajo suelo público como los parques y jardines. Más adelante entraremos a analizar la discrepancia que existe entono a esta posibilidad del doble régimen jurídico de propiedad que coexisten en muchos casos, en especial, el que estaría previsto para MNN, específicamente, para la Estación de Chamartín.

A manera, solo de aclaración, aquí estamos frente a una forma de estructuración de la propiedad predial distinta a la propiedad por planos, ya que esta última, tiene que ver con la segmentación que se puede hacer, de forma horizontal, dentro de una misma finca, la cual es independizada una de otra para permitir que las unidades inmobiliarias resultantes coexistan. En cambio, en el primer caso, la segmentación de la propiedad privada de forma tridimensional en un plano vertical que permite el aislamiento de los tres componentes referidos, se da en virtud del planeamiento urbano; es decir, que obedece, primordialmente, a las necesidades urbanísticas de la ciudad, de tal forma que se permita un aprovechamiento urbanístico diferenciado, en cuanto a usos, sean estos públicos o privados, o la coexistencia de ambos.

### 2.3. Calificación superpuesta como técnica para la dotación de espacios públicos

Las exigencias actuales para la ciudad, como es el caso de Madrid y de varias ciudades de Latinoamérica, exige propuestas distintas a las tradicionales que permitan resolver problemas urbanos, como es el cierre de brecha de dotación de espacios públicos, la generación de viviendas, en especial las de interés social, la eficiencia del transporte, así como los retos que impone el cambio climático: mitigación de los gases de efecto invernadero y la adaptación.

Una de las principales causas de la falta de atención integral a los problemas de la ciudad, como la generación de espacios públicos y equipamientos dotacionales es la desarticulación que existe entre los planes urbanos, las políticas de orden nacionales y los planes de inversión pública nacional. Mayormente, esta desarticulación se da por una inadecuada gobernanza que impide un diálogo objetivo entre los diferentes niveles de gobiernos, la ciudadanía y el sector empresarial.

Otro inconveniente que se presenta, es la escasez de suelo, recurso inelástico cuyo déficit impide la atención adecuada de las necesidades de la ciudad. Tradicionalmente, la técnica de planificación urbana ha estado enfocada en calificar suelo de manera segregada, en cuanto a usos, bajo un plano unidimensional. Es decir, que solo se ha venido ocupando de calificar el uso del suelo, asumiendo que el sobresuelo y el subsuelo también, por adherencia se sujetaban a dicho uso, ignorando múltiples posibilidades de calificación segmentada en el plano vertical.

Frente a una política de compacidad, se hace exigible el uso de nuevas herramientas de gestión urbana, especialmente de las de planificación, que permita lograr la máxima productividad del suelo, con usos múltiples o diferenciados entre el subsuelo y sobresuelo en los que, incluso, encajen regímenes distintos de propiedad. Como se puede advertir, esta técnica nace desde la arquitectura, sin embargo tendrá un correlato legal respecto del aspecto tridimensional de la propiedad.

Bajo dicha perspectiva, la técnica del urbanismo tridimensional permite hacer un estudio, análisis y propuestas que atiendan a diferentes necesidades. Bajo este enfoque urbanístico se plantea que el sobresuelo puede permitir que se aborden usos para fines capaces de atender problemas energéticos, por ejemplo; que el suelo, permita la funcionalidad de los usos terciarios, de vivienda y espacios públicos, tanto por el sector público como privado; y el subsuelo permite el uso para vías para sistemas de movilidad de transporte masivo, aparcamientos, equipamientos, servicios públicos para agua, desagüe y energía, entre otros.

De esta forma, atendiendo a la evolución de las ciudades, la representación gráfica de los planes urbanos, así como de la propiedad predial, pública o privada, debe ilustrar estas tres dimensiones (suelo, subsuelo y sobresuelo), en cuanto a calificación de suelo y usos, conciliando las propuestas de solución o programas de los diferentes niveles de gobierno, propuestos para dar solución a cada problema urbano.

En ese sentido, la representación de la parcelación se convierte en uno de los datos imprescindibles y no evidentes del proyecto urbano (Ruiz Sanchez, 2002, pág. 56), razón por la cual se requiere dar una nueva mirada; a decir, una nueva técnica gráfica que permita plasmar en el carácter normativo de los planes urbanos, que contemplen los derechos y las obligaciones que se desprenden en cada finca resultante de la propiedad predial.

#### 2.4. Operaciones o beneficios que permiten el desdoblamiento de la titularidad predial

El desdoblamiento de la titularidad predial permite ofrecer garantía real (hipoteca) de manera segmentada sin poner en riesgo el contenido patrimonial de las fincas no involucradas en la operación (Del Risco Sotil, 2017). De no ser factible la segregación de fincas de forma vertical, el riesgo patrimonial alcanzaría a toda la extensión del suelo, puesto que la garantía real alcanzaría a toda la unidad inmobiliaria, independientemente de lo que ahí se construya.

Al estar inscrito en los Registros Públicos en diferentes partidas, el suelo, subsuelo y el sobresuelo, permite aislar riesgos civiles y financieros a toda la propiedad predial en su integridad. Queda claro que cualquier garantía inmobiliaria que se constituya tiene la temporalidad que tenga la figura utilizada para segregar la propiedad inmueble; es decir, que si se segrega bajo una concesión, la hipoteca durará lo que dure la concesión. Evidentemente, la hipoteca se extiende a todo lo que se construya sobre la superficie gravada.

De igual modo, hoy que es tan importante para la gestión de grandes proyectos inmobiliarios, el apalancamiento y/o financiamiento económico que permita su ejecución, existen figuras adicionales que pueden permitir al titular del suelo, sobresuelo o subsuelo acceder a contratos como el fideicomiso, en el cual puede aportar como patrimonio autónomo cualquier de estas



fincas. Asimismo, al ser fincas diferenciadas se puede ceder la posesión en uso, de tal forma que el financista del proyecto inmobiliario pueda ver asegurado su préstamo.

Por tanto, la evolución de la economía y de las ciudades exige la evolución del derecho y de la arquitectura, para estar a la vanguardia y ser competitivos. De ahí la importancia de segregar la propiedad de forma tridimensional.

## 2.5. Espacios públicos y equipamientos dotacionales: Problemática del centro financiero Chamartín en Madrid Nuevo Norte

La operación urbanística, Madrid Nuevo Norte (MNN), dentro de la cual se encuentra el ámbito de intervención APE 05.31 Centro de Negocios Chamartín, ha devenido en una intervención cuestionada desde sus inicios, bajo diferentes argumentos, básicamente legales.

El presente trabajo se enfocará en un argumento en particular, que está referido o vinculado al desdoblamiento de la propiedad y el urbanismo tridimensional: la intervención de un bien de dominio público constituido por el suelo que ocupa el sistema ferroviario para el desarrollo inmobiliario de bienes de dominio privado. Dicho de otra manera, trataremos el problema suscitado con la configuración urbanística de los bienes demaniales.

Entre los principales argumentos que sostienen la imposibilidad legal y material de convertir en suelo urbano el área constituida por el sistema ferroviario se encuentran los siguientes (Club de Debates Urbanos y otros c. Comunidad de Madrid y otros, 2020):

- Dicha área no contaba con los servicios urbanísticos requeridos, no existen prácticamente edificaciones, incumpliendo las exigencias legales contempladas en el artículo 78 del Texto Refundido de la Ley de Suelo (TRLRHL) de 1992 ni la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM) 2001 como son: el ser solares, contar con la urbanización idónea para la edificación, y tener un grado de consolidación equivalente a sus dos terceras partes.
- El terreno que ocupa el sistema ferroviario tiene la calidad de bien demanial, afectado para el cumplimiento de un servicio público: el ferroviario. Dicho servicio se viene prestando a la actualidad y no se ha desafectado el suelo que ocupa respecto de su carácter de bien de dominio público. Se ahonda en este argumento, señalándose que el artículo 65 de la Ley 33/2003 de Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP) establece que existe la afectación tácita por la mera utilización pública, notoria y continuada de los bienes para un servicio público o uso general. Señala dicha LPAP, además, que por tal condición, son imprescriptibles, inalienables e inembargables.
- No es posible asignar derechos edificatorios en los terrenos ferroviarios existentes puesto que no hay una transformación real sino ficticia para permitir nuevos usos, desafectándolos para lograr el aprovechamiento urbanístico. Se sostiene que no es real puesto que el servicio público ferroviario se sigue prestando y que la nueva generación o constitución del subsuelo es producto de la obra que se ejecutará consistente en la plataforma de hormigón que recubrirá el suelo donde reposa el sistema ferroviario; plataforma que permitirá la construcción del espacio público y de las edificaciones para servicios terciarios.

A continuación se desarrollará cada uno de los argumentos referidos, de manera crítica, a efectos de esbozar una perspectiva distinta a ellos.

### 2.5.1. Análisis crítico de los argumentos contra el proyecto del centro financiero Chamartín en Madrid Nuevo Norte

Es de advertir que el análisis que hacen los colectivos que se encuentran en contra del desarrollo del proyecto MNN, han hecho una evaluación del bien demanial desde una óptica urbana y legal unidimensional del suelo, sin contemplar la posibilidad legítima del desdoblamiento de titularidad del dominio que permita la desafectación por finca, según se requiera.

Cuando el legislador previó estas características de los bienes demaniales, fue, precisamente para retirarlos del mercado, para que no sean comercializables, y así garantizar, de manera perpetua, su condición de bien demanial para la prestación continua del servicio público. Claro está, que al igual que los bienes de dominio privado, tales condiciones deben extenderse hasta donde le sea útil al propietario, en este caso a la comunidad o al Estado.

No estuvo prevista la posibilidad de desdoblar el dominio de la propiedad predial, puesto que ahora que se puede entender mejor dicha figura jurídica, no se estaría soslayando la capacidad del bien demanial de garantizar la prestación de los servicios públicos asignados, puesto que los mismos continuarían cumpliendo su finalidad, sino que, más bien, permite, explorar opciones, en las otras fincas propias del mismo suelo, desde el plano vertical, para generar servicios o usos compatibles con dicha finalidad y/o usos que permitan la sostenibilidad del servicio público en procura de la sociedad.

Otro aspecto a considerar es, si en el APE 05.31 Centro de Negocios Chamartín existe realmente “transformación” del suelo que ocupa el sistema ferroviario. En la Modificación del Plan General (MPG) 2019 se contempla que hay transformación debido a que el suelo que ocupa el sistema ferroviario será cubierto por una losa sobre la cual se otorga edificabilidad tanto para usos públicos como para usos privados.

Bajo una perspectiva diferente, la transformación que existe es de ámbito legal, más que físico, puesto que el suelo que ocupa el sistema ferroviario se mantendrá como tal. Lo que se estaría generando es un sobresuelo, artificial si se quiere entender así, sobre el cual puede existir un régimen jurídico distinto al del bien demanial al que está por debajo, o, incluso, puede mantener el régimen de bien demanial, si sobre el mismo se genera un espacio público.

Bajo la perspectiva tridimensional del suelo, al generarse este régimen jurídico que permite desdoblar la titularidad del dominio, también se debe permitir que cada finca resultante conserve o no la carga o afectación que se le dispuso, para que siga sirviendo para la prestación del servicio público determinado.

Al desdoblar la titularidad, no podemos entender que la afectación estaría subsistiendo a cada una de las fincas resultantes puesto que de éstas no todas tienen la misma calificación de uso, a no ser que la prestación del servicio ferroviario haya sido contemplada, desde su planeamiento, para ser construido y prestar el servicio en los tres planos del suelo; es decir que hayan sido contemplado sistemas ferroviarios en el suelo, subsuelo y en el sobresuelo. De no haber sido así, no tendría sentido ni razón jurídica para entender que se requiere una desafectación parcial, ya que la desafectación originaria se mantendría tal cual en el plano que fue previsto.

Como señalan en el argumento para sostener la inviabilidad del proyecto, el artículo 65 de la LPAP establece que existe la afectación tácita por la mera utilización pública, notoria y continuada de los bienes para un servicio público o uso general; pues bajo esta misma norma, basada en el principio de primacía de la realidad, se sostiene que los hechos priman sobre las declaraciones legales expresas; asimismo, debemos entender que si la utilización pública no se da en el subsuelo o sobresuelo, no tenemos por qué entender que estos planos se encuentran afectados.

Esta interpretación se vería de manera más clara en los propios planos o memorias descriptivas (expediente técnico) que se habría desarrollado para la construcción del sistema ferroviario, en el cual, no se habría contemplado adicionar vías en el subsuelo ni en el sobresuelo del espacio ocupado.

En ese sentido, no tenemos una afectación del suelo única o integral, entendiendo que esta afectación se extiende al subsuelo y sobresuelo, para luego tener que efectuar un levantamiento parcial de la afectación. Muy por el contrario, la afectación debiera ser entendida de manera específica, de acuerdo a expediente técnico, a la finca que afectará directamente. Bajo este criterio, si la afectación fue integral, a las tres fincas, las no ocupadas quedarían desafectadas por desnaturalización de la figura, ya habría sido afectada cuando no se debió, ya que estas fincas (que no soportarían el sistema ferroviario) no estaban destinadas a dar un servicio público y, por ende, no debieron ser entendidas como bienes demaniales.

La propia LPAP, en su artículo 191 establece la desafectación cuando los bienes demaniales dejen de estar destinados a un uso o servicio público. Esto implica que el suelo ocupado por el sistema ferroviario continuará constituyendo un bien demanial, mas no el sobresuelo ni el subsuelo, ya que estos nunca sirvieron para el uso público, por tanto no debiera entenderse como bienes afectados, menos como bienes a desafectar.

Otro punto en cuestión es la asignación de aprovechamiento urbanístico sobre el “suelo creado”, es decir, sobre la plataforma que recubriría el suelo que ocupa el sistema ferroviario. Aquí, la demanda que busca bloquear este proyecto sostiene que existe una ficción, o peor aún, un fraude de ley, puesto que el planeamiento urbano no se da sobre el análisis que requiere el suelo y entorno existente para determinar los coeficientes de edificación, sino que se estaría dando sobre la ejecución propia de la obra.

Parte del entendimiento de la estructura tridimensional de la propiedad es la posibilidad de aprovechar el suelo hasta donde es utilizable, a la luz del interés del propietario, basado siempre en el interés público manifiesto en los planes urbanos; es decir que, es a través de los planes urbanos que se deja determinado cómo, de manera objetiva, se traduce el interés general, es decir, cómo se materializa este beneficio a la comunidad.

El interés público tiene que ver con aquello que beneficia a todos; por ende, es sinónimo y equivalente al interés general de la comunidad. En sentido contrario, la afectación al interés público tiene que ver con el perjuicio objetivo a la comunidad. De acuerdo a esta idea, que un plan urbano prevea la posibilidad de generar nuevo suelo, sin afectar los necesarios para el servicio público, constituye parte de su esencia, ya que deben conciliar los diferentes usos dentro del máximo aprovechamiento del suelo. De lo contrario, la propiedad predial no estaría cumpliendo su función social.

#### 2.5.2. Escasez de terrenos en el APE 05.30 y la flexibilización de los planes

Uno de los principales problemas que afronta el proyecto MNN, específicamente en el APE 05.30 es el poco suelo no ocupado por el sistema ferroviario, por lo que obliga al planificador urbana a ser flexible, en el sentido de aplicar técnicas que permitan su máximo aprovechamiento.

Sobre el suelo a edificar por encima del terreno previsto en la APE 05.30, que estaría constituido por una estructura de 16,5 Ha, se prevé reservar 13.5 Ha para la generación de zonas verdes. Como se puede advertir, dicho espacio público no recaerá sobre el suelo en sí, es decir, sobre la tierra, sino que reposará sobre un suelo creado física y legalmente, a partir del plan urbano.

Se cuestiona dicha técnica, en el sentido que no obedece a los estándares internacionales sobre la forma y condicionamiento que deben cumplir las áreas verdes en espacios públicos para ser

considerados como tales y ser protegidos. Lo cierto es que los instrumentos de planificación no solo tienen como finalidad el ordenamiento del suelo, sino también, bajo un principio de compacidad, la generación del mismo.

Y es que los planes urbanos no pueden ser ajenos a la escasez del suelo, limitándose a prácticas tradicionales que limitan un mejor ordenamiento especial. Muy por el contrario, están llamados a ser flexibles, no en cuanto a su cumplimiento, sino en cuanto a la aplicación de figuras urbanísticas que permitan atender las necesidades humanas en la ciudad.

Para entender esta situación, volvemos a revisar las publicaciones de Sandroni (2001) quien al referirse sobre el concepto de “suelo creado”, nos recuerda esa descorporización que existe entre el derecho de propiedad y el derecho de edificación. Si bien se ha escrito mucho sobre lo intrínseco que puede ser el derecho de edificación respecto del derecho de propiedad predial, lo cual no es tema particular de este trabajo, debemos considerar que una de las finalidades de los planes urbanos es, precisamente, regular sobre estas dos instituciones jurídicas.

Precisamente, el referido autor, nos ilustra sosteniendo que el suelo creado es toda superficie utilizada para edificaciones mayores que el terreno donde se apoya (Sandroni, 2001, pág. 43). Es decir que, la superficie territorial no limita espacialmente el coeficiente de edificación que se puede lograr en el predio, sino que, a partir de diferentes variables, es que se evalúa y determina el coeficiente o grado de constructibilidad que se le puede dar a un predio, dependiendo, además del uso y tipo de ocupación asignada.

Si bien, esta técnica, tradicionalmente, la hemos visto para obtener recuperaciones de valores inmobiliarios por intervención del Estado, en edificaciones privadas; nada obstaculiza que dicha técnica también sea utilizada para generar o, mejor dicho “crear suelo” para la dotación de espacios públicos, pues tiene como base el poder público; es decir, la planificación urbana como función pública, a partir del cual, así como se pueden establecer limitaciones a la propiedad para edificar, también se pueden establecer condiciones de edificación que mejoren la productividad del suelo.

Esta figura es muy utilizada en Brasil, y tiene como principal antecedente la Carta de Embú, de 1976, tal como refiere Sandroni, en la cual, una de sus principales conclusiones, fue que toda edificación por arriba de un coeficiente único es considerada **suelo creado**, ya sea relacionada con la ocupación del espacio aéreo, ya sea del subsuelo (2001, pág. 44).

Toda ciudad evoluciona, va encontrando su vocación, lo cual, muchas veces, genera que no se pueda dar cumplimiento a los planes urbanos originarios y requiera ser revisado o redefinido. Es así, como instrumentos de gestión típicos, como la afectación total del suelo con fines públicos, instrumentos revestidos de legalidad, requieren ser analizados y gestionados desde otra óptica, bajo nuevos paradigmas del derecho de propiedad y su utilidad urbana (social) que permita el cumplimiento concreto de sus fines.

Pretender que la propiedad predial, pública o privada, sea vista bajo un paradigma absolutamente civil, hace que el suelo no cumpla con su función social, sea costoso, o peor aún, inaccesible. Los planes urbanos, así, se constituyen como esos espacios de análisis interdisciplinarios que permiten considerar diferentes aristas de esta institución jurídica, denominada propiedad, para que ésta pueda servir no solo a su titular individual, sino a toda la colectividad.

Como podemos advertir, ciudades como la de Madrid, cuya planificación urbana se guía por el principio de compacidad, requiere la utilización de técnicas atípicas, como la del “suelo creado”, distintas a la tradicionales, tanto para recuperar el valor del aprovechamiento edificatorio por

intervención del Estado, así como para generar mayor espacio público y/o equipamientos dotacionales.

## 2.6. Una nueva concepción del bien inmueble de dominio público. Del dominio público único a su coexistencia con el dominio privado en el mismo predio.

Desde sus inicios, la idea de lo público apareció como una mera abstracción, como señala Ruiz Sánchez (2002), para que progresivamente se convierta en una concreción en aspectos de calidad de vida generalizada y eficiencia y equidad del sistema económico.

La ciudad canaliza, a través de su estructura física, flujos de energía, materia e información que son degradados en los procesos metabólicos de mantenimiento, sobre todo, de su propia identidad. Dichos flujos son, evidentemente, limitados, y dependen de la capacidad absoluta de inversión de tipo económico en cada momento histórico, y su distribución es responsable de la orientación de los desarrollos urbanos de tipo físico.

Un hipotético espacio de libertad responsable canalizaría dicha aportación –teóricamente codificable bajo la idea de capital- hacia aquellas acciones más rentables, esto es, con mejor relación entre los beneficios esperados y sus cargas inherentes.

Podemos clasificar las acciones urbanísticas en acciones de extensión, reforma y mantenimiento de la estructura urbana (Ruiz Sanchez, 2002).

Cada día, el suelo económicamente se vuelve más inaccesible, debido al valor que comprende debido a los diferentes usos que se le asigna como producto de la planificación urbana. De esta manera, el suelo se vuelve capital, cuya renta aumenta exponencialmente su valor, convirtiéndose así en un bien apetecible en el mercado, sea para la venta, uso, usufruto, arrendamiento, garantía inmobiliaria que permite financiar grandes proyectos. Esta situación ha generado que el Estado deba destinar, cada vez, mayores recursos económicos que, de por sí son escasos en el presupuesto público, para poder acceder a los mismos en propiedad y así poder destinarlos a espacios públicos o equipamientos dotacionales, los cuales, no generan renta productiva para generar más suelo público, tal vez ni para mantenerse.

Como revela Ruiz Sánchez (2002), la construcción del espacio deficitario se ha dado por cesiones obligatorias bajo esquemas de cargas en las urbanizaciones o reurbanizaciones y la aplicación de estándares de equipamientos, dotaciones o espacios libres. Recalca, además, que dicha visión, en la actualidad, si no lo ha sido siempre, es absolutamente insuficiente. Como consecuencia de esta situación, los planeamientos urbanos tienen como reto incorporar nuevas herramientas de planificación urbana y de gestión del suelo que puedan hacer frente a las necesidades de la ciudad, bajos conceptos económicos y arquitectónicos.

Como se ha referido, el carácter de bien escaso del suelo, nos lleva a pensar en éste como un elemento estructurado en diferentes planos, en el cual es posible coincidir lo público con lo privado, en términos de propiedad, lo construido con el espacio libre, en términos de ingeniería y arquitectura, lo funcional con lo económico, en términos de financiamiento; creando así un concepto global del suelo que incorpore todos estos aspectos y que se encuentren relacionados entre sí como una unidad.

Unos de los principales objetivos de la planificación urbana es la preservación del interés público, pero no como una entelequia en el desarrollo de las ciudades, sino como un factor objetivo que funcione para lograr la equidad entre el desarrollo económico privado y la cobertura del déficit de espacios públicos y/o de equipamientos dotacionales. De esta manera, las intervenciones urbanas específicas pueden beneficiar a toda una gran parte de la sociedad. El interés público, reflejado o traducido, en un sistema de aprovechamiento racional del suelo,

a través del desdoblamiento de la titularidad de la propiedad, puede llegar a implicar un modelo de sostenibilidad formal y funcional.

Tal vez, como crítica, se pueda mencionar que la explotación del suelo y extensión, incorporando la posibilidad de una coexistencia entre lo público y lo privado pueda ser entendido como parte de una planificación estratégica, en el sentido que solo obedece a términos de competitividad; sin embargo, existe un alto componente social y medio ambiental en esta técnica puesto que, a diferencia de otro tipo de operaciones urbanas, no segrega espacios públicos para ubicarlos en otros lugares y que sus sostenimiento esté echado a su suerte, sino que constituyen espacios de encuentro de la gente y establece su funcionalidad dentro de una estrategia de mitigación o adaptación al cambio climático, involucrándolo en la misma operación financiera, garantizando el cumplimiento de su finalidad pública.

## 2.7. Complejos Inmobiliarios. Institución jurídica para la concreción eficiente del urbanismo tridimensional

La posibilidad de segmentar la titularidad del suelo, respecto del sobresuelo y subsuelo, para el caso particular que nos ocupa encuentra su regulación en el artículo 26 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana. Dicha norma, permite articular jurídicamente el relacionamiento de los diferentes titulares resultantes del desdoblamiento de la propiedad predial planteado.

Teniendo en consideración las referencias legales de Cristina Gonzales (2011), el artículo 26 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, tiene como fuente, no solo el Derecho Civil cuando regula el Derecho de Superficie, sino también la sentencia del 28 de Octubre de 1958 del Tribunal Supremo que ya reconocía la existencia de la propiedad disociada de suelo y subsuelo.

Esta posibilidad de separar la propiedad del suelo, subsuelo y sobresuelo, según la norma prevista, además, tiene un correlato legal en el derecho registral, es decir que está regulada la publicidad registral de las diferentes titularidades de estos componentes. A partir de esta referencia es que la norma contempla la posibilidad de agrupar fincas verticalmente ordenadas, las cuales, debido a elementos comunes constructivos, exige la necesidad de constituir y ser tratados como “conjuntos inmobiliarios”, a efecto que sea viable el desdoblamiento de titularidad y su coexistencia.

La constitución de conjuntos inmobiliarios permite la existencia de diferentes situaciones que dependerán de lo que se constituya en cada una de las fincas generadas al aplicar una calificación de suelo tridimensional, verticalmente hablando. Lo más probable, o casi siempre, es que existan elementos constructivos comunes, sobre todo por razones estructurales, que necesiten un tratamiento especial para que la convivencia y sostenimiento de cada finca sea eficiente. A partir de la figura del conjunto inmobiliario deben quedar plenamente establecidos cuáles son los derechos, cargas y servidumbres que deberán tener cada propietario, sea público o privado, respecto de los elementos exclusivos y comunes que se construyan en el proyecto inmobiliario. Par tal efecto, se redacta y aprueba un estatuto único que se constituye en norma de obligatorio cumplimiento entre los diferentes titulares de cada finca.

Con la constitución del conjunto inmobiliario se cierra el círculo legal que permite hacer viable la ejecución del proyecto edificatorio contemplado en el caso que nos ocupa, el cual está basado en el urbanismo tridimensional respecto de la calificación del suelo, sobresuelo y subsuelo.

### 3. Propuesta

Bajo un paradigma tridimensional de la propiedad predial que permite el desdoblamiento de la titularidad de la misma, en cuanto a suelo, sobresuelo y subsuelo, para el caso que nos ocupa, no se debió entender la afectación como una figura que se extiende a todos estos componentes, puesto que transgrede la esencia misma de este instrumento, ya que la afectación tiene como fin acceder al suelo útil para cumplir la satisfacción de un determinado interés público. Este fin empieza y se agota con el suelo, no con la extensión del mismo.

Mejor aún, coincido con la teoría del profesor Antonio Azuela (2016), según la cual se hace una aproximación muy clara sobre la regulación mexicana en la cual busca disociar a la propiedad predial del espacio urbano utilizable, el cual, sostiene que debe tener un tratamiento diferenciado. Esto sucede porque aún concebimos que el espacio urbano aprovechable es connatural a la propiedad predial, cuando éste obedece a la ciudad, de ahí que son los planes urbanos los que determinan el desarrollo de estos espacios, teniendo como premisa, el bien colectivo sobre el individual.

Al entender que el espacio urbano utilizable es inherente a la propiedad, precisamente genera que el costo para acceder a la propiedad sea alto, a diferencia que si el Estado conserva ese derecho de explotación del espacio urbanizable, lo puede compensar con la propiedad privada para que exista un aprovechamiento privado y público a la vez, siempre dentro del esquema tridimensional de la propiedad. Esto generaría, una doble titularidad del suelo, de tal forma que pueda coexistir en un mismo suelo, por ejemplo, un subsuelo privado y un sobresuelo público, al cual se haya podido acceder equilibrando aprovechamiento edificatorio con la finca vertical que sea necesaria obtener para el fin público.

En el caso concreto, esto implica que la clasificación y calificación del suelo se haga bajo un espectro tridimensional de la propiedad, considerando el desdoblamiento de la titularidad del suelo, respecto del subsuelo y sobresuelo. De tal forma que la afectación vial se mantiene sobre el suelo, entendiéndose que el sobresuelo y el subsuelo no han estado afectados, puesto que no estuvieron destinados al fin público viario. Esto no quiere decir que pierdan vocación de preservar el interés público (lo cual se determinará de manera objetiva, a través de diferentes herramientas, principalmente las sociales urbanas y las financieras), lo cual se traduce en la generación de zonas verdes y el desarrollo de edificaciones para equipamientos dotacionales y usos terciarios.

### 4. Conclusiones

De este trabajo cabe extraer las siguientes conclusiones:

*Primera.* Los nuevos tiempos, ante la evolución de las ciudades y el requerimiento de solución a sus necesidades exige nuevas técnicas de planificación y gestión del suelo que puedan hacer frente a los problemas de la ciudad bajo conceptos económicos y arquitectónicos. Así, un urbanismo tridimensional (calificación superpuesta o zonificación por niveles) que permita el desdoblamiento de la titularidad de la propiedad predial en suelo, sobresuelo y subsuelo, permite una mejor optimización del uso del suelo público y privado.

*Segunda.* Los modelos tradicionales para la generación de espacios públicos y equipamientos dotacionales, mediante la afectación o zonificación unidimensional, no han podido generar mayores metros cuadrados para tal fin, dentro del entorno urbano debido a su consolidación y a un entendimientos del de interés público limitado. La preservación del interés público en la planificación urbana debe lograr la equidad entre el desarrollo económico privado y la cobertura de espacios públicos y equipamientos dotacionales.



*Tercera.* Hoy Madrid tiene un sistema de espacios públicos muy caros. La propuesta desarrollada permite el financiamiento de espacios públicos mediante operaciones de subsidios cruzados; así mismo, permite la compacidad ante la dispersión. Necesitamos que el suelo, a través de su planificación tridimensional dé la máxima capacidad de solución al déficit de espacios públicos y no solo soluciones segmentadas a problemas determinados de carácter público o privado.

*Cuarta.* El suelo, al ser un recurso tan escaso en Madrid, requiere medidas que generen una ciudad sostenible, por lo que exige el máximo aprovechamiento del suelo existente o generar nuevo suelo, de tal forma que permita acceder a espacios públicos, aún en suelo privado, y viceversa.

*Quinta.* Las intervenciones urbanas no solo deben estar enfocadas desde el ámbito jurídico, sino que deben ser enfocadas desde diferentes ópticas, disciplinas, como el arquitectónico, social y, sobre todo, el económico, que permita su implementación, operatividad y cumplimiento de los fines para con la ciudadanía.



## Referencias bibliográficas

Azuela, A. (2016). Para una ciudad incluyente y sustentable, otro régimen de propiedad. Configuraciones , 127-136.

Club de Debates Urbanos y otros c. Comunidad de Madrid y otros, NIG 28.079.00.3-2020/0013365 (Tribunal Superior de Justicia de Madrid - Sala de lo Contencioso Administrativo 9 de Noviembre de 2020 ).

Del Risco Sotil, L. F. (2017). El derecho de superficie . Ius Et Veritas, No. 54, 210-234.

González Fernández, C. (2011). Calificaciones superpuestas sobre y bajo rasante: Notas en torno al deslinde tridimensional de parcelas y su alcance práctico en el marco de la normativa estatal vigente. Actum Inmoiliario & Urbanismo No. 14, En línea: <https://blog.efl.es/articulo-doctrinal/calificaciones-superpuestas-sobre-y-bajo-rasante-notas-en-torno-al-deslinde-tridimensional-de-parcelas-y-su-alcance-practico-en-el-marco-de-la-normativa-estatal-vigente/>.

Rogel Vide, C. (2017). El ámbito tridimensional de la propiedad inmueble. Madrid: Editorial Reus.

Ruiz Sanchez, J. (2002). La enseñanza del urbanismo y la enseñanza de la práctica del urbanismo. Un proyecto docente en el marco de la realidad urbana compleja. Madrid : Editorial Instituto Juan de Herrera.

Sandroni, P. (2001). Plusvalías urbanas en Brasil: creación, recuperación y apropiación en la ciudad de Sao Paulo. Recuperación de plusvalías en América Latina. Alternativas para el desarrollo urbano, 37-70.

### **Bibliografía complementaria**

GONZALES FERNANDEZ, C. Calificaciones superpuestas sobre y bajo rasante: Notas en torno al deslinde tridimensional de parcelas y su alcance práctico en el marco de la normativa estatal vigente. Revista Actum Inmobiliario & Urbanismo N° 14. Enero – Marzo 2011.

PEREZ LÓPEZ, E. El patrimonio municipal del suelo. Una nueva institución al servicio de la reducción de la deuda comercial y financiera y ajena a la política de vivienda. Revista CEFLEGAL. N.º 185. Página 131 – 154.

SAINZ MORENO, F. El Dominio público: una reflexión sobre su concepto y naturaleza, cincuenta años después de la fundación de la Revista de Administración Pública. Revista de Administración Pública. N.º 150. Setiembre – diciembre 1999. Página 477 - 514.

## Legislación e instrumentos de planeamiento citados

### Legislación citada

Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (BOE, núm. 156, de 30 de junio de 1992).

Ley 33/2003, de 3 de noviembre del Patrimonio de las Administraciones Públicas (BOE, núm. 264, 04/11/2003).

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (BOE, núm. 261, 31/10/2015).

### Jurisprudencia referenciada

Sección Primera de la Sala de lo Contencioso – Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sentencia núm. 92/2003 de 10 de febrero de 2023 (Jurisprudencia del Consejo General del poder Judicial). Número de Sentencia .Resolución: 92/2023. Contra el acuerdo de fecha 25 de marzo de 2020, del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, por el que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (PGOUM-97) en los ámbitos de planeamiento APR 08.03 "Prolongación de la Castellana" y APE 05,27 "Colonia Campamento" para la definición de las determinaciones y parámetros de ordenación de la operación urbanística "Madrid Nuevo Norte" (BOCM de 27 de marzo de 2020).

## Listado de abreviaturas

APE    Ámbito de Planificación Específica

MNN    Madrid Nuevo Norte

TRLS    Texto Refundido de la Ley de Suelo

LSCM    Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid

LPAP    Ley 33/2003 de Patrimonio de las Administraciones Públicas