

A

Abreviaturas	23
---------------------------	----

1

Marco estatal del urbanismo y la propiedad	25
---	----

1. Breve consideración del periodo constitucional en materia de urbanismo	26
2. Los desarrollos postconstitucionales.....	35
2.1. <i>La formulación del régimen de competencias</i>	35
2.1.1. El artículo 148 CE.....	35
2.1.2. El artículo 149 CE.....	36
2.2. <i>Principales normas de desarrollo estatal durante el periodo postconstitucional</i>	44
2.2.1. Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre reforma del régimen urbanístico y valoraciones del Suelo	44
2.2.2. El Real Decreto-legislativo 1/1992, de 26 de junio, que aprueba el Texto Refundido de la ley sobre el régimen del suelo y Ordenación Urbana.....	48
2.2.3. La STC 61/1997, de 20 de marzo de 1997	49
2.2.4. Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones.....	55
2.2.5. Ley 8/2007, de 28 de mayo, del Suelo	57
2.2.6. Real Decreto 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo	58
2.2.7. La STC 141/2014, de 11 de septiembre.....	60
3. La Ley de 2007, de 28 de mayo, y el Real Decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo	61
3.1. <i>Régimen general</i>	62
3.2. <i>Régimen específico de algunos bienes</i>	65
3.2.1. Bienes afectos a la Defensa Nacional.....	65

	<u>Página</u>
3.2.2. Suelos forestales incendiados.....	66
3.2.3. Potestades de ordenación urbanística en Ceuta y Melilla	67
3.3. <i>Título competencial y ámbito de aplicación</i>	67
4. Principios generales de la regulación urbanística.....	70
4.1. <i>Principio de desarrollo territorial y urbano sostenible</i>	70
4.2. <i>Actuación de los Poderes Públicos en materia de ordenación del territorio y ordenación urbanística</i>	71
5. Condiciones básicas de la igualdad de derechos y deberes constitucionales.....	72
5.1. <i>Derechos del ciudadano</i>	72
5.2. <i>Deberes del ciudadano</i>	73
5.3. <i>Régimen de actuación de iniciativa pública y privada en las actuaciones de transformación urbanística y en las edificatorias</i>	74
5.4. <i>Régimen urbanístico del derecho de propiedad del suelo</i>	75
5.5. <i>Contenido del derecho de propiedad del suelo</i>	76
5.5.1. Suelo rural	77
5.5.2. Suelo en proceso de urbanización.....	77
5.5.3. Suelo urbanizado.....	78
5.6. <i>Deberes y cargas del propietario del suelo</i>	79
5.6.1. Determinación general	79
5.6.2. Deberes en relación con el suelo rural o vacante de edificación.....	80
5.6.3. Deber de conservación en relación con las edificaciones.....	81
5.6.4. La intimación para el cumplimiento del deber de conservación.....	81
5.6.5. Sometimiento a autorización administrativa de los actos de edificación.....	82
6. Criterios básicos de la utilización del suelo	84
6.1. <i>La actuación previa de las Administraciones Públicas</i>	84
6.2. <i>Situaciones básicas del suelo</i>	85
6.3. <i>La transformación urbanística y las actuaciones edificatorias</i>	86
6.4. <i>Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano</i>	93
7. Función social de la propiedad y gestión del suelo.....	94
7.1. <i>Venta y sustitución forzosa</i>	95
7.2. <i>Patrimonios públicos de suelo</i>	97
7.3. <i>Derecho de superficie</i>	101
2	
Marco autonómico del urbanismo	117
1. La competencia en materia urbanística en la Constitución española	117
2. La incidencia del Estado en las competencias urbanísticas de las Comunidades Autónomas.....	119

	<u>Página</u>
3. El desarrollo legislativo autonómico.....	122
4. Urbanismo y Autonomía Local.....	130
3	
Instituciones centrales del planeamiento	137
1. Consideraciones de carácter general. Concepto y naturaleza de los planes urbanísticos.....	137
2. Las normas urbanísticas de directa aplicación.....	142
3. Los denominados estándares urbanísticos.....	145
4. Clases de planes urbanísticos.....	147
4.1. <i>Introducción. La tipología autonómica de los instrumentos de planeamiento</i>	147
4.2. <i>Referencia al planeamiento supramunicipal</i>	160
4.3. <i>El Plan General de Ordenación Urbana</i>	163
4.4. <i>Referencia a las Normas Subsidiarias de Planeamiento</i>	174
4.5. <i>Los Planes Parciales</i>	179
4.6. <i>Los Planes Especiales</i>	182
4.7. <i>Los Estudios de Detalle</i>	185
5. Sobre el procedimiento de aprobación de los planes urbanísticos.....	188
6. Efectos de los planes. Vigencia y modificación de los planes urbanísticos	198
7. El control de la discrecionalidad de la potestad de planeamiento.....	206
4	
Sistemas de ejecución del planeamiento	229
1. Introducción. Sobre la ejecución del planeamiento urbanístico.....	229
2. Los sistemas de ejecución del planeamiento en la legislación estatal supletoria.....	235
2.1. <i>Consideraciones generales</i>	235
2.2. <i>El sistema de compensación</i>	237
2.2.1. <i>Caracterización</i>	237
2.2.2. <i>Las Juntas de Compensación</i>	238
2.2.3. <i>El funcionamiento del sistema. Del proyecto de compensación a la ejecución de las obras de urbanización</i>	247
2.3. <i>El sistema de cooperación</i>	250
2.3.1. <i>Caracterización</i>	250
2.3.2. <i>La reparcelación</i>	250
2.3.3. <i>El funcionamiento del sistema</i>	256
2.4. <i>El sistema de expropiación</i>	257
3. Los sistemas de ejecución en la legislación autonómica	259

	<u>Página</u>
3.1. <i>Introducción. La recepción autonómica de los sistemas de la legislación estatal, la introducción de peculiaridades y los sistemas propios</i>	259
3.2. <i>El sistema de ejecución forzosa</i>	262
3.3. <i>La ejecución de actuaciones integradas y la figura del agente urbanizador</i>	265
3.3.1. <i>En la Comunidad Valenciana</i>	265
3.3.2. <i>La recepción del sistema en otras Comunidades Autónomas</i>	278
3.4. <i>Otros sistemas de ejecución</i>	284
5	
Intervención administrativa en el uso del suelo	291
1. Doctrina general.....	291
1.1. <i>Normativa estatal que regulaba la necesidad de licencia</i>	292
1.2. <i>El Reglamento de Disciplina urbanística</i>	294
1.3. <i>La normativa de las Comunidades Autónomas</i>	296
1.4. <i>El Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales</i>	302
1.4.1. <i>Ámbitos de intervención</i>	303
1.4.2. <i>Las licencias urbanísticas y de apertura</i>	303
2. Las licencias urbanísticas	306
2.1. <i>Sometimiento a licencia</i>	308
2.1.1. <i>Naturaleza reglada</i>	309
2.1.2. <i>Tramitación de la licencia</i>	309
2.1.3. <i>La caducidad de las licencias de obra</i>	312
2.1.4. <i>Grandes Obras de interés general</i>	313
2.1.5. <i>Licencias a precario o provisionales</i>	315
2.1.6. <i>La suspensión de licencias como consecuencia del cambio futuro de planeamiento</i>	316
2.1.7. <i>La conexión de la licencia urbanística con licencias sectoriales</i>	317
2.2. <i>La obtención de las licencias por silencio administrativo positivo</i>	321
2.2.1. <i>Regulación legal de carácter general</i>	321
2.2.2. <i>Determinaciones jurisprudenciales: la limitación real de los efectos del silencio administrativo positivo</i>	324
2.3. <i>Ausencia de licencia: El requerimiento de legalización</i>	329
2.3.1. <i>Acción pública</i>	330
2.3.2. <i>Naturaleza jurídica diferenciada del régimen sancionador</i>	333
2.4. <i>El restablecimiento de la realidad afectada</i>	334
2.4.1. <i>Doctrina general</i>	336
2.4.2. <i>Limitación temporal de la acción de restablecimiento</i>	338
3. La responsabilidad patrimonial como consecuencia de la anulación de licencias	339
4. El régimen sancionador	341
4.1. <i>La regulación en el reglamento de disciplina urbanística</i>	341

	<u>Página</u>
4.2. Efectos sobre el régimen sancionador de la caducidad de la acción de restablecimiento de la legalidad urbanística	343
4.3. Normativa autonómica sobre infracciones y sanciones (régimen sancionador)	345
4.4. Características esenciales del régimen sancionador	347
4.4.1. Actuación de oficio	347
4.4.2. El carácter previo del procedimiento de legalización.....	348
4.4.3. Obtención de determinadas pruebas sin autorización judicial	348
4.4.4. No inclusión en el ámbito de la acción pública del régimen sancionador	350
4.4.5. Especificidades del principio de tipicidad.....	351
5. Mínima referencia a la conexión con el ámbito financiero	352
5.1. Doctrina general	352
5.2. Cuantificación de la tasa.....	354
6	
Marco estatal de la expropiación.....	377
1. El instituto expropiatorio	377
1.1. Regulación	377
1.2. Configuración constitucional.....	378
1.3. La expropiación forzosa como potestad administrativa	382
1.4. La expropiación forzosa y el derecho de propiedad	384
1.5. Delimitación de la expropiación forzosa.....	385
1.5.1. Expropiación forzosa y responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas	385
1.5.2. Expropiación forzosa y ocupación directa.....	389
1.5.3. Expropiación forzosa y derechos de tanteo y retracto	392
2. Los sujetos de la expropiación forzosa	395
2.1. Expropiante	395
2.1.1. Concepto	395
2.1.2. Titulares de la potestad expropiatoria.....	396
2.1.3. Competencia.....	403
2.2. Beneficiario	407
2.2.1. Concepto	407
2.2.2. Supuestos.....	408
2.2.3. Posición jurídica del beneficiario.....	408
2.2.4. Relación entre expropiante y beneficiario.....	419
2.3. Expropiado.....	420
2.3.1. Concepto	420
2.3.2. Posición jurídica	422
2.3.3. Propietario	424
2.3.4. Arrendatario de inmuebles.....	427

	<u>Página</u>
2.3.5. Titulares de otros derechos reales e intereses económicos	429
2.3.6. Límites.....	435
2.3.7. Subrogación.....	435
3. Objeto.....	438
3.1. <i>Delimitación</i>	438
3.2. <i>Propiedad privada y dominio público</i>	439
3.3. <i>Bienes, derechos e intereses patrimoniales legítimos</i>	440
3.4. <i>Total y parcial</i>	443
4. Causa expropiandi.....	444
4.1. <i>Declaración y efectos</i>	444
4.2. <i>Determinación</i>	449
4.3. <i>Supuestos</i>	450
4.3.1. <i>En general</i>	451
4.3.2. <i>Utilidad pública</i>	452
4.3.3. <i>Interés social</i>	455
4.4. <i>Declaración y subsistencia</i>	456
7	
El procedimiento expropiatorio	459
1. Requisitos previos.....	460
2. Necesidad de ocupación.....	461
2.1. <i>Inicio del procedimiento expropiatorio</i>	461
2.2. <i>Contenido</i>	461
2.3. <i>Efectos</i>	467
2.4. <i>Comunicación</i>	472
2.5. <i>Necesidad de ocupación implícita</i>	475
2.6. <i>Impugnación</i>	476
3. Necesidad de urgente ocupación (Procedimiento urgente).....	477
3.1. <i>Naturaleza</i>	477
3.2. <i>La declaración de urgente ocupación</i>	478
3.2.1. <i>Presupuestos</i>	478
3.2.2. <i>Acuerdo</i>	481
3.2.3. <i>Circunstancias excepcionales</i>	482
3.2.4. <i>Retención de crédito</i>	485
3.3. <i>Procedimiento</i>	487
4. Vía de hecho	490
4.1. <i>Concepto</i>	490
4.2. <i>La vía de hecho en las normas generales</i>	493
4.3. <i>La vía de hecho en la LEF</i>	495
4.4. <i>Instrumentos frente a las actuaciones constitutivas de vía de hecho</i>	496
5. Indemnización (justiprecio).....	500

	<u>Página</u>
5.1. <i>Naturaleza</i>	500
5.2. <i>Determinación</i>	501
5.2.1. <i>Mutuo acuerdo</i>	502
5.2.2. <i>Pieza separada de justiprecio</i>	505
5.2.3. <i>Jurado de Expropiación</i>	511
5.2.4. <i>Valoración</i>	517
5.2.5. <i>Garantía jurisdiccional</i>	519
6. <i>Pago</i>	520
6.1. <i>El principio general del previo pago</i>	520
6.2. <i>Excepciones al principio del previo pago</i>	521
6.2.1. <i>La necesidad de urgente ocupación</i>	522
6.2.2. <i>Las ocupaciones temporales</i>	522
6.2.3. <i>La destrucción, detrimento efectivo o requisa</i>	524
6.3. <i>Realización</i>	525
6.3.1. <i>Plazo</i>	525
6.3.2. <i>Forma</i>	525
6.3.3. <i>Consignación</i>	526
6.3.4. <i>Tratamiento fiscal</i>	528
6.3.5. <i>Toma de posesión</i>	532
6.3.6. <i>En caso de urgente ocupación</i>	532
7. <i>Intereses (responsabilidades por demora)</i>	533
7.1. <i>Supuestos</i>	533
7.2. <i>Demora en la fijación del justiprecio</i>	534
7.3. <i>Demora en el pago del justiprecio</i>	538
7.4. <i>Procesales</i>	540
8. <i>Retasación</i>	541
9. <i>Reversión</i>	546
9.1. <i>Concepto y naturaleza</i>	546
9.2. <i>Casos</i>	549
9.2.1. <i>Supuestos de reversión</i>	549
9.2.2. <i>Supuestos en los que no ha lugar a la reversión</i>	550
9.3. <i>Plazo</i>	552
9.4. <i>Requisitos</i>	553
9.5. <i>Procedimiento</i>	554
10. <i>Procedimientos especiales</i>	556
10.1. <i>Expropiación por zonas o grupos de bienes</i>	556
10.2. <i>Expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad</i>	556
10.3. <i>Expropiación bienes de valor artístico, histórico y arqueológico (artículos 76 a 84)</i>	557
10.4. <i>Expropiación por entidades locales o por razón de urbanismo</i>	558
10.5. <i>Expropiación que dé lugar a traslado de poblaciones</i>	559
10.6. <i>Expropiaciones por causa de colonización o de obras públicas</i>	560

	<u>Página</u>
10.7. Expropiación en materia de propiedad industrial	560
10.8. Expropiación por razones de defensa nacional y seguridad del estado	561
11. Anexo. Procedimiento Expropiatorio	562
11.1. Inicio	563
11.2. Causa de la expropiación («causa expropriandi»)	566
11.3. Determinación (específica) del objeto	567
11.4. Necesidad de ocupación	570
11.5. Justiprecio	573
11.6. Procedimiento de urgencia	577
11.7. Pago	580
11.8. Retasación	580
11.9. Reversión	581
8	
Marco autonómico de la expropiación	583
1. La competencia autonómica	584
2. Andalucía	585
2.1. Competencia	585
2.2. Organización	585
2.3. Regulación	586
3. Aragón	591
3.1. Competencia	591
3.2. Organización	592
3.3. Regulación	593
4. Asturias	598
4.1. Competencia	598
4.2. Organización	598
4.3. Regulación	599
5. Baleares	603
5.1. Competencia	603
5.2. Organización	603
5.3. Regulación	603
6. Canarias	607
6.1. Competencia	607
6.2. Organización	607
6.3. Regulación	608
7. Cantabria	613
7.1. Competencia	613
7.2. Organización	613
7.3. Regulación	614

	<u>Página</u>
8. Castilla-La Mancha.....	618
8.1. Competencia	618
8.2. Organización	619
8.3. Regulación	620
9. Castilla y León	624
9.1. Competencia	624
9.2. Organización	624
9.3. Regulación	626
10. Cataluña	629
10.1. Competencia	629
10.2. Organización	630
10.3. Regulación	631
11. Extremadura	637
11.1. Competencia	637
11.2. Organización	638
11.3. Regulación	639
12. Galicia	643
12.1. Competencia	643
12.2. Organización	643
12.3. Regulación	645
13. La Rioja.....	651
13.1. Competencia	651
13.2. Organización	651
13.3. Regulación	652
14. Madrid.....	655
14.1. Competencia	655
14.2. Organización	656
14.3. Regulación	657
15. Región de Murcia	661
15.1. Competencia	661
15.2. Organización	661
15.3. Regulación	662
16. Navarra.....	666
16.1. Competencia	666
16.2. Organización	666
16.3. Regulación	668
17. País Vasco.....	671
17.1. Competencia	671
17.2. Organización	672
17.3. Regulación	673

	<u>Página</u>
18. Comunidad Valenciana.....	676
18.1. Competencia	676
18.2. Organización	676
18.3. Regulación.....	677
9	
Valoración de bienes y derechos en las expropiaciones urbanísticas. Aspectos comunes.....	683
1. Expropiación e indemnización.....	683
2. Principios generales para la determinación de la indemnización.....	685
2.1. Ley de Expropiación Forzosa (LEF)	685
2.2. Reglamento de Expropiación Forzosa (REF)	686
2.3. Texto Refundido de la Ley de Suelo (TRLRHL).....	687
2.4. Fecha de valoración.....	692
3. Criterios de valoración	693
3.1. Normativa aplicable	693
3.2. Aspectos generales	694
10	
Valoración de bienes y derechos. Valoración en suelo rural.....	697
1. Renta y rendimiento de la explotación.....	697
1.1. Renta real	699
1.2. Renta potencial.....	700
1.3. Más alto y mejor uso del suelo sin tener en cuenta las expectativas urbanísticas.....	703
1.4. Actividades económicas ya presentes, o susceptibles de ser desarrolladas en el suelo rural, diferentes del aprovechamiento convencional, propias de una economía moderna y avanzada.....	704
1.5. Cálculo de la renta de la explotación	705
2. Clases de explotaciones rurales	717
3. Criterios generales de capitalización de la renta de la explotación	718
4. Valor de capitalización de la renta real o potencial	720
5. Tipos de capitalización	721
5.1. Tipo de capitalización general r_1	722
5.2. Tipo de capitalización r_2	724
6. Coeficientes correctores del tipo de capitalización en explotaciones agropecuarias y forestales por tipo de cultivo o aprovechamiento	725
7. Valor de capitalización.....	726
8. Factor de corrección por localización.....	727

	<u>Página</u>
9. Edificaciones, construcciones e instalaciones.....	738
10. Plantaciones, sembrados, arrendamientos rústicos y otros derechos.....	745
10.1. <i>Plantaciones y sembrados</i>	745
10.2. <i>Arrendamientos rústicos</i>	747
10.3. <i>Otros derechos</i>	749
11. Valor total.....	749
12. Variación del valor de capitalización	749
12.1. <i>Evolución de los índices del precio de la tierra y de los valores de capitalización</i>	751
12.2. <i>Comparación de los precios de la tierra y de los valores de finales obtenidos aplicando los criterios del RLS</i>	759
11	
Valoración de bienes y derechos. Valoración en suelo urbanizado.....	763
1. Situaciones del suelo urbanizado	763
1.1. <i>Suelo no edificado</i>	765
1.1.1. <i>Determinación del uso y edificabilidad de referencia del suelo urbanizado no edificado a efectos de valoración</i>	765
1.1.2. <i>Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado</i>	766
1.2. <i>Suelo edificado o en curso de edificación</i>	780
1.3. <i>Suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización</i>	784
1.4. <i>Suelo en régimen de beneficios y cargas</i>	785
1.5. <i>Suelo urbanizado sometido a actuaciones de dotación</i>	785
2. Indemnizaciones relacionadas con el proceso de transformación del suelo rural en urbanizado.....	785
2.1. <i>Indemnización de la facultad de participar en actuaciones de nueva urbanización</i>	785
2.2. <i>Indemnización de la iniciativa y la promoción de actuaciones de urbanización o de edificación</i>	787
2.2.1. <i>Cuando devengan inútiles los gastos incurridos</i>	787
2.2.2. <i>Una vez iniciadas las actuaciones de urbanización</i>	789
2.3. <i>Indemnización al promotor de la actuación cuando no sea retribuido mediante parcelas resultantes</i>	792
2.4. <i>Indemnización a los propietarios que no estuviesen al día en el cumplimiento de sus deberes y obligaciones</i>	792
3. Valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas	792
4. Reversión y retasación	793
5. Periodo transitorio en la valoración del suelo	793

I
Índice Analítico 805