

LAS EXPECTATIVAS URBANÍSTICAS

Consejo de Redacción

JAVIER MOSCOSO DEL PRADO MUÑOZ

Presidente

Fiscal

LUIS MARÍA CAZORLA PRIETO

Vicepresidente

Catedrático de Derecho Financiero y Tributario. Abogado

Académico de Número de la Real Academia de Jurisprudencia y Legislación

AMALIA IRABURU ALLEGUE

Directora Editorial

MÓNICA NICOLÁS HARO

Secretaria. Editora

MANUEL RAMÓN ALARCÓN CARACUEL

Magistrado de la Sala Cuarta del Tribunal Supremo

Catedrático de Derecho del Trabajo y de la Seguridad Social

ALBERTO BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO

Catedrático de Derecho Mercantil. Abogado

FAUSTINO CORDÓN MORENO

Catedrático de Derecho Procesal. Abogado

FRANCESC DE PAULA CAMINAL BADÍA

Abogado

ANTONIO FERNANDEZ DE BUJÁN Y FERNÁNDEZ

Catedrático de Derecho Romano

Académico de Número de la Real Academia de Jurisprudencia y Legislación

EUGENIO GAY MONTALVO

Abogado. Ex-Magistrado del Tribunal Constitucional

JACOBO LÓPEZ BARJA DE QUIROGA

Magistrado del Tribunal Supremo

JUAN MARTÍN QUERALT

Catedrático de Derecho Financiero y Tributario. Abogado

LUIS MARTÍN REBOLLO

Catedrático de Derecho Administrativo

JULIO MUERZA ESPARZA

Catedrático de Derecho Procesal

GONZALO QUINTERO OLIVARES

Catedrático de Derecho Penal

ENRIQUE RUBIO TORRANO

Catedrático de Derecho Civil

ANTONIO V. SEMPERE NAVARRO

Catedrático de Derecho del Trabajo y de la Seguridad Social

Magistrado del Tribunal Supremo

EUGENIO SIMÓN ACOSTA

Catedrático de Derecho Financiero y Tributario. Abogado

ANA MARÍA DE LA ENCARNACIÓN

LAS EXPECTATIVAS URBANÍSTICAS

Prólogo

JUAN RAMÓN FERNÁNDEZ TORRES

THOMSON REUTERS
ARANZADI

Primera edición



THOMSON REUTERS PROVIEW® eBooks

Incluye versión en digital

El editor no se hace responsable de las opiniones recogidas, comentarios y manifestaciones vertidas por los autores. La presente obra recoge exclusivamente la opinión de su autor como manifestación de su derecho de libertad de expresión.

La Editorial se opone expresamente a que cualquiera de las páginas de esta obra o partes de ella sean utilizadas para la realización de resúmenes de prensa.

Cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública o transformación de esta obra solo puede ser realizada con la autorización de sus titulares, salvo excepción prevista por la ley. Diríjase a CEDRO (Centro Español de Derechos Reprográficos) si necesita fotocopiar o escanear algún fragmento de esta obra (www.conlicencia.com; 91 702 19 70 / 93 272 04 45).

Por tanto, este libro no podrá ser reproducido total o parcialmente, ni transmitirse por procedimientos electrónicos, mecánicos, magnéticos o por sistemas de almacenamiento y recuperación informáticos o cualquier otro medio, quedando prohibidos su préstamo, alquiler o cualquier otra forma de cesión de uso del ejemplar, sin el permiso previo, por escrito, del titular o titulares del copyright.

Thomson Reuters y el logotipo de Thomson Reuters son marcas de Thomson Reuters
Aranzadi es una marca de Thomson Reuters (Legal) Limited

© 2015 [Thomson Reuters (Legal) Limited / Ana María de la Encarnación]

© Portada: Thomson Reuters (Legal) Limited

Editorial Aranzadi, SA

Camino de Galar, 15

31190 Cizur Menor (Navarra)

ISBN: 978-84-9098-921-0

Depósito Legal: NA 2293/2015

Printed in Spain. Impreso en España

Fotocomposición: Editorial Aranzadi, SA

Impresión: Rodona Industria Gráfica, SL

Polígono Agustinos, Calle A, Nave D-11

31013 - Pamplona

A mi padre

Sumario

	<u>Página</u>
ABREVIATURAS	19
PRÓLOGO	21
INTRODUCCIÓN	25
CAPÍTULO PRIMERO	
LAS EXPECTATIVAS EN EL ÁMBITO URBANÍSTICO	33
1. Delimitación de la expectativa en el ámbito urbanístico	34
<i>1.1. Antecedentes legislativos</i>	<i>36</i>
1.1.1. El marco histórico previo a la codificación urbanística	37
A. La legislación sobre ensanche y reforma interior	38
B. El salto al siglo XX: la Ley de Ordenación de Solares de 1945	40
1.1.2. La Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954	41
1.1.3. La Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 12 de mayo de 1956	45
A. El reconocimiento de expectativas urbanísticas por la Ley del Suelo de 1956	49
B. El Decreto de 21 de agosto de 1956, por el que se aprueba el Anexo de Coeficientes	53
C. Las previsiones jurisprudenciales en cuanto a las expectativas urbanísticas	56
1.1.4. La Ley del Suelo de 1975 y el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana de 1976	58
1.1.5. La Ley del Suelo 8/1990, de 25 de julio, de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo y el	

	<u>Página</u>
Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992	62
A. La prohibición de expectativas urbanísticas por el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana de 1992	64
B. Los «otros usos» del suelo no urbanizable o urbanizable programado	70
1.1.6. La Ley del Suelo 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones	77
A. Las Leyes 53/2002, de 30 de diciembre, y 10/2003, de 20 de mayo, de modificación de la Ley 6/1998, del Suelo y Valoraciones	82
B. El método de comparación de fincas análogas	85
a. La duplicidad de expectativas derivada del método de comparación	94
b. Existencia de enriquecimiento injusto del propietario del suelo frente a la Administración Pública en el uso del método de comparación	95
1.1.7. La Ley de Suelo en vigor: de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, al 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	103
CAPÍTULO SEGUNDO	
APROXIMACIÓN AL CONCEPTO DE EXPECTATIVA URBANÍSTICA ..	109
1. Definiciones	109
1.1. <i>Definición doctrinal</i>	112
1.2. <i>Definición legal</i>	116
1.3. <i>Definición jurisprudencial</i>	118
1.4. <i>El concepto de expectativa urbanística</i>	120
1.4.1. Las expectativas urbanísticas como expectativas de aprovechamiento	124
1.4.2. Las expectativas previstas en el artículo 36.1º de la Ley de Expropiación Forzosa	126
A. Aquellas que sean consecuencia directa del Plan o Proyecto de obras que da lugar a la expropiación;	

	<u>Página</u>
inciso inicial del artículo 36.1º de la Ley de Expropiación Forzosa	126
B. Las previsibles para el futuro; artículo 36.1 «in fine» de la Ley de Expropiación Forzosa	129
1.4.3. Los factores de localización del artículo 36 de la Ley de Suelo de 2015	130
1.5. <i>Figuras afines a las expectativas urbanísticas: los valores no derivados del aprovechamiento urbanístico</i>	133
1.5.1. Valores extrínsecos	134
1.5.2. Valores intrínsecos	135
A. Valores intrínsecos genéricos	136
B. La situación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico	138
2. Elementos necesarios para el reconocimiento de la expectativa de aprovechamiento	140
2.1. <i>Que se trate de suelo rural</i>	140
2.2. <i>Que se trate de una expropiación ordinaria</i>	141
2.3. <i>Que no deriven de la obra o Proyecto de expropiación de la que trae cuenta la valoración del inmueble</i>	144
2.4. <i>Que estén debidamente acreditadas</i>	145
2.5. <i>Que se trate de circunstancias que consideren un aprovechamiento futuro del suelo</i>	147
3. Naturaleza jurídica de las expectativas de aprovechamiento	150
3.1. <i>La expectativa como derecho económico del propietario en la valoración del suelo</i>	150
3.2. <i>La consideración de la expectativa como derecho subjetivo de carácter económico</i>	153
3.2.1. La previa concesión por el ordenamiento jurídico	153
3.2.2. El contenido del derecho subjetivo	157
3.2.3. El interés a proteger por el ordenamiento jurídico	157
3.2.4. Independencia	158
3.2.5. Los deberes jurídicos que lleva aparejados	159
3.2.6. La necesaria tutela del derecho subjetivo	159
3.3. <i>Similitud entre los factores de localización y el derecho al premio de afección en la valoración del suelo</i>	161

	<i>Página</i>
4. El contenido económico de la expectativa	166
 CAPÍTULO TERCERO	
LA VALORACIÓN DEL SUELO	169
1. El valor del suelo	170
1.1. <i>El concepto de valor</i>	<i>170</i>
1.2. <i>La valoración del suelo</i>	<i>174</i>
1.3. <i>Evolución y régimen vigente</i>	<i>176</i>
1.4. <i>Tipos de valoraciones</i>	<i>180</i>
2. Las diferentes técnicas de valoración del suelo	182
2.1. <i>Tipos de métodos valorativos</i>	<i>182</i>
2.2. <i>Los métodos sintéticos; el método de comparación</i>	<i>184</i>
2.2.1. <i>La comparación de fincas análogas</i>	<i>185</i>
2.2.2. <i>Requisitos para la utilización del método de comparación</i>	<i>187</i>
2.2.3. <i>Procedimiento de evaluación de fincas análogas</i>	<i>190</i>
2.2.4. <i>Principios que deben presidir el uso de este procedimiento</i>	<i>195</i>
2.2.5. <i>La inherente incorporación de expectativas en el método de comparación de fincas análogas</i>	<i>196</i>
2.3. <i>Los métodos econométricos</i>	<i>198</i>
2.4. <i>Los métodos analíticos</i>	<i>201</i>
2.4.1. <i>La capitalización de rentas</i>	<i>202</i>
A. <i>Procedimiento para la capitalización de rentas</i>	<i>205</i>
B. <i>Determinación del rendimiento bruto</i>	<i>208</i>
C. <i>Deducción de los gastos</i>	<i>212</i>
D. <i>Establecimiento de la tasa de capitalización</i>	<i>212</i>
E. <i>Capitalización efectiva de los rendimientos</i>	<i>215</i>
2.4.2. <i>El método del coste</i>	<i>216</i>
2.4.3. <i>El método residual</i>	<i>220</i>
A. <i>Método residual estático</i>	<i>222</i>
B. <i>Método residual dinámico</i>	<i>223</i>
2.4.4. <i>El modelo de los precios hedónicos</i>	<i>227</i>

	<i>Página</i>
2.4.5. Los métodos especiales	229
A. Los métodos de preferencia declarada	229
B. Las Redes Neuronales Artificiales aplicadas a la valoración del suelo	232
2.4.6. La valoración fiscal	237

CAPÍTULO CUARTO

EL RECONOCIMIENTO DE EXPECTATIVAS DE APROVECHAMIENTO EN LA VALORACIÓN DEL SUELO. ESPECIAL CONSIDERACIÓN A LA LEY DE SUELO DE 2015 Y AL REGLAMENTO DE VALORACIONES DE 2011	241
1. Ámbito de las expectativas en la valoración del suelo tras la Ley de Suelo de 2015	241
1.1. <i>Valor del suelo y expectativas de aprovechamiento</i>	<i>241</i>
1.2. <i>El reconocimiento de expectativas de aprovechamiento en la valoración expropiatoria</i>	<i>246</i>
1.2.1. La indemnización como elemento de configuración de la valoración expropiatoria de suelo; principios inspiradores	247
A. Elementos del justiprecio	251
a. Justiprecio en sentido estricto	251
b. Indemnización final	252
B. El principio de indemnidad y la indemnización expropiatoria	255
a. El valor real como valor de mercado y de sustitución	257
b. Del valor de sustitución al valor razonable	258
c. La indemnidad integral	261
1.2.2. Los elementos de la valoración del suelo	263
1.2.3. La expectativa urbanística como elemento de la valoración del suelo	264
A. La actual prohibición de contabilización de expectativas urbanísticas prevista en la Ley de Suelo de 2015	269
a. El principio de igualdad y la prohibición de enriquecimiento injusto	269

	<i><u>Página</u></i>
b. Debe valorarse lo que hay, no lo que el Plan dice que puede haber	272
B. Los factores de localización del artículo 36 de la Ley de Suelo de 2015	274
a. Las diferentes Teorías de la Localización	275
b. El reconocimiento jurisprudencial de los factores situacionales	277
c. Clasificación de los factores de localización ..	279
d. Los factores de localización como prototipo de expectativa urbanística en el Texto Refundido de la Ley de Suelo de 2015	282
1.2.4. La clasificación del suelo como elemento necesario en la valoración	290
A. La expropiación del suelo en situación de rural ...	299
a. El suelo rural	299
b. Valoración y reconocimiento de expectativas en la indemnización expropiatoria del suelo rural	300
B. La expropiación del suelo urbanizable	308
a. El suelo con destino a sistemas generales	311
b. El suelo expropiado para la construcción de parques temáticos	316
c. El reconocimiento de expectativas en la tradicional categoría de suelo urbanizable	317
C. La expropiación del suelo en situación de urbanizado	318
a. El suelo urbanizado	318
b. La valoración del suelo urbanizado	320

CAPÍTULO QUINTO

LA INCLUSIÓN DE EXPECTATIVAS EN LAS OPERACIONES DE EQUIDISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS	325
1. El principio de equidistribución y la institución reparcelatoria	326
1.1. <i>Funciones de la reparcelación</i>	<i>330</i>
1.2. <i>Criterios de reparto y corrección; la valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas</i>	<i>334</i>

	<u>Página</u>
2. El aprovechamiento urbanístico	338
2.1. <i>Concepto doctrinal y legal de los aprovechamientos</i>	<i>339</i>
2.2. <i>Función de los aprovechamientos urbanísticos</i>	<i>343</i>
2.3. <i>Valor de los aprovechamientos urbanísticos</i>	<i>346</i>
3. El efectivo reconocimiento de expectativas en la reparcelación; tratamiento jurisprudencial	349
3.1. <i>Reparcelaciones en suelo en situación de rural</i>	<i>350</i>
3.2. <i>Reparcelaciones en suelo en situación de urbanizado</i>	<i>351</i>

CAPÍTULO SEXTO

LAS EXPECTATIVAS EN LOS SUPUESTOS DE RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL DE LA ADMINISTRACIÓN EN EL ÁMBITO URBANÍSTICO	353
1. La responsabilidad patrimonial de la Administración	353
2. La responsabilidad patrimonial en el campo urbanístico	357
3. La indemnización de la iniciativa y la promoción de actuaciones de nueva urbanización del artículo 39 del Texto Refundido de la Ley de Suelo de 2015	362
3.1. <i>Requisitos para solicitar la indemnización del artículo 39 del Texto Refundido de la Ley de Suelo de 2015</i>	<i>363</i>
3.2. <i>Cálculo de la indemnización correspondiente</i>	<i>364</i>
3.3. <i>Los costes de iniciativa y promoción</i>	<i>366</i>
3.4. <i>La tasa libre de riesgo y prima de riesgo</i>	<i>367</i>
4. La indemnización por privación de la facultad de participar en actuaciones de nueva urbanización del artículo 38 del Texto Refundido de la Ley de Suelo de 2015	372
4.1. <i>Requisitos para solicitar la indemnización del artículo 38 del Texto Refundido de la Ley de Suelo de 2015</i>	<i>373</i>
4.2. <i>Cálculo de la indemnización correspondiente</i>	<i>376</i>
4.3. <i>La posible inclusión de expectativas urbanísticas</i>	<i>377</i>

	<u>Página</u>
BIBLIOGRAFÍA	381
ANEXO JURISPRUDENCIAL	407