

INTRODUCCIÓN	15
---------------------------	-----------

PRIMERA PARTE
TEORÍA GENERAL SOBRE CONVENIOS URBANÍSTICOS

CAPÍTULO I. CONCEPTO DE CONVENIO URBANÍSTICO. DELIMITACIÓN DEL OBJETO	25
--	-----------

I. Carta de presentación de la actividad urbanística convencional	27
II. Concepto descriptivo de convenio urbanístico	35

CAPÍTULO II. NOTICIA HISTÓRICA DE LA PRÁCTICA CONVENCIONAL EN EL DERECHO URBANÍSTICO	57
---	-----------

I. Introducción	59
II. La actividad convencional vinculada al instituto expropiatorio y como alternativa de ejecución	61
III. Ley del suelo de 1956 o la publicación de la acción urbanística	69
IV. El fracaso del urbanismo reglamentario y la precipitación del llamado urbanismo concertado o paccionado	75
V. La recepción de las técnicas de concertación en la Ley del suelo	81

VI. La acción concertada en el texto refundido de la Ley del suelo de 1992	89
VII. La STC 61/1997 y el convencionalismo autonómico	95

CAPÍTULO III. ESQUEMA DE CLASIFICACIÓN DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA CONVENCIONAL

I. Introducción	101
II. Tipología de los convenios urbanísticos	102
1. Por razón de su carácter necesario o meramente conveniente	102
2. Por razón de los sujetos de derecho que intervienen en la relación convencional	103
3. En función del momento de su inserción en el procedimiento administrativo	104
4. Convenios típicos y convenios atípicos	105
5. En función de la parcela de la acción urbanística implicada: convenios de planeamiento y convenios de ejecución	107
6. En función de los efectos jurídicos que producen	111
7. En función de la finalidad o causa concreta a la que responden	111

CAPÍTULO IV. LA NEGOCIABILIDAD EN EL DERECHO URBANÍSTICO: ADMISIBILIDAD, NATURALEZA Y LÍMITES

I. Introducción	117
II. Presupuesto para la actuación convencional en sede urbanística: la capacidad negocial de la administración pública para celebrar convenios	121
III. Naturaleza jurídica de la actuación convencional público urbanística	136
IV. Orden de prelación de fuentes en la definición del régimen jurídico de los convenios urbanísticos	155

V. Régimen jurídico: límites y condiciones de validez de los convenios	162
A) Régimen jurídico constitucional de la Administración Pública ..	165
1. Cláusula del Estado de Derecho	166
1.1. Principio de legalidad de la Administración ..	166
a) Régimen de conexión de la actuación administrativa con el Derecho	169
b) Vigencia del principio de legalidad	174
1.2. Principio de seguridad jurídica y su secuela de confianza legítima	175
1.3. Principio de proporcionalidad	177
2. Cláusula del Estado Social: principio de eficacia administrativa	179
3. Cláusula del Estado Democrático	188
3.1. Principio de objetividad y neutralidad política	188
3.2. Transparencia y publicidad	192
B) Límites empíricos de la acción convencional	199
1. Principio de indisponibilidad de las potestades administrativas	200
2. La funcionalidad del fin como factor delimitador del ámbito abierto a la negociabilidad o principio del fin como legitimador de la acción paccionada	206
3. Ineptitud de la práctica consensual como vía para relajar el cumplimiento de la legalidad, ni en beneficio de la Administración ni a favor de los administrados ..	210
4. Interdicción de la fenomenología consensual cuando la misma tenga por objeto o vaya referida a un acto administrativo de juicio	214

5.	Las normas sobre procedimiento como límite a la actividad convencional	214
----	--	-----

CAPÍTULO V. ELEMENTOS DE LOS CONVENIOS URBANÍSTICOS

I.	Introducción	223
II.	Elemento subjetivo o binomio personal o identificación de los sujetos de derecho cuyo acuerdo de voluntades hace surgir el convenio	223
1.	Administración actuaria del convenio	223
2.	Identidad del sujeto que se compromete frente a la denominada Administración actuaria	232
3.	Requisitos que debe reunir la persona que se compromete con la Administración Pública	256
III.	Elemento objetivo del convenio	266
IV.	Elemento formal o requisitos formales de la actividad convencional	267

CAPÍTULO VI. EFECTOS JURÍDICOS DE LOS CONVENIOS URBANÍSTICOS

I.	Peculiaridades impugnatorias de los convenios urbanísticos	279
1.	Jurisdicción competente	279
2.	Legitimación	281
3.	Objeto y extensión de la pretensión procesal	287
A)	Pretensiones fundadas en un convenio válido y eficaz	287
B)	Consecuencias jurídicas de la celebración de un convenio inválido. Pretensiones indemnizatorias	293

a)	Invalidez de los convenios urbanísticos ..	293
b)	Consecuencias de la invalidez jurídica de los convenios urbanísticos	293

C) Excurso: otros supuestos indemnizatorios ..

II.	Efecto punitivo de los convenios urbanísticos de ejecución del planeamiento	299
III.	La posición de los terceros ante las vinculaciones consensuales	306
1.	El problema	306
2.	La doctrina tradicional de la subrogación real	307
3.	Derecho vigente y eficacia real de los convenios urbanísticos	316
IV.	Fiscalidad de los convenios urbanísticos	323
1.	Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana	325
2.	Impuesto de Bienes Inmuebles	337
3.	Impuesto sobre Actividades Económicas	342
4.	Impuesto de Trasmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados	344
5.	Impuesto sobre el Valor Añadido	350

CAPÍTULO VII. LOS CONVENIOS URBANÍSTICOS EN PARTICULAR

I.	Convenios de planeamiento	361
II.	Convenios de ejecución del planeamiento	389
III.	Convenios expropiatorios	397
IV.	Convenios sobre pago en especie de las cuotas de urbanización	428
V.	Convenios de aplazamiento o fraccionamiento de los gastos de urbanización	432

VI. La acción concertada en los planes relativos a las urbanizaciones de iniciativa privada	433
VII. Convenios relativos a la constitución de servidumbres urbanísticas	443

SEGUNDA PARTE

LOS CONVENIOS URBANÍSTICOS EN EL DERECHO AUTONÓMICO

CAPÍTULO VIII. LOS CONVENIOS URBANÍSTICOS EN LA LEGISLACIÓN DE LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS	449
--	-----

I. Introducción	451
II. Derecho Urbanístico de la Comunidad Autónoma de Andalucía	454
III. Derecho Urbanístico de la Comunidad Autónoma de Aragón ..	466
IV. Derecho Urbanístico del Principado de Asturias	471
V. Derecho Urbanístico de la Comunidad Autónoma de Canarias	481
VI. Derecho Urbanístico de la Comunidad Autónoma de Cantabria	488
VII. Derecho Urbanístico de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha	499
VIII. Derecho Urbanístico de la Comunidad Autónoma de Castilla y León	502
IX. Derecho Urbanístico de la Comunidad Autónoma de Cataluña ..	509
X. Derecho Urbanístico de la Comunidad Autónoma de Extremadura	510
XI. Derecho Urbanístico de la Comunidad Autónoma de Galicia	511
XII. Derecho Urbanístico de la Comunidad Autónoma de La Rioja	515
XIII. Derecho Urbanístico de la Comunidad de Madrid	522
XIV. Derecho Urbanístico de la Región de Murcia	531
XV. Derecho Urbanístico de la Comunidad Foral de Navarra	536
XVI. Derecho Urbanístico de la Comunidad Autónoma del País Vasco	541
XVII. Derecho Urbanístico de la Comunidad Valenciana	552

CONSIDERACIONES FINALES	561
-------------------------------	-----

BIBLIOGRAFÍA	565
--------------------	-----

ANEXO: CONSULTAS EFECTUADAS A LA REDACCIÓN DE EL CONSULTOR DE LOS AYUNTAMIENTOS Y DE LOS JUZGADOS EN MATERIA DE CONVENIOS URBANÍSTICOS	597
--	-----