

Sumario

	<i>Página</i>
ABREVIATURAS	17
PRÓLOGO A LA SEGUNDA EDICIÓN	21
PRÓLOGO A LA PRIMERA EDICIÓN	23
CAPÍTULO I	
INTRODUCCIÓN	25
CAPÍTULO II	
OBSERVACIONES GENERALES SOBRE EL NUEVO MARCO NORMATIVO DE LAS EXPROPIACIONES URBANÍSTICAS	31
1. Sobre la definición legal de las causas expropiatorias	31
2. Sobre el establecimiento de las garantías expropiatorias	35
3. Sobre la publicidad registral y el sistema de valoraciones del suelo	44
4. Sobre el concepto y la naturaleza de la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad	47
CAPÍTULO III	
LAS FUNCIONES DE LAS EXPROPIACIONES URBANÍSTICAS	51
1. Sobre el concepto de las expropiaciones urbanísticas	51
2. Elenco de funciones de las expropiaciones urbanísticas	52
A) Consideraciones previas	52
B) La expropiación como sanción por la inobservancia de la función social de la propiedad	54
a) Significado general y marco regulador	54
b) Causas expropiatorias	55
C) La expropiación como sistema de actuación para la ejecución del planeamiento	62
a) Presupuestos jurídicos	62
b) Formas de gestión	76

c) Obra pública, terceros y legislación de contratos de las Administraciones Públicas	81
D) La expropiación como instrumento esencial para la ejecución de los sistemas generales en suelo urbano o urbanizable y de actuaciones urbanísticas aisladas en suelo urbano	85
a) El papel de primer orden de la expropiación	85
b) Medios de obtención de los terrenos dotacionales	89
c) Inactividad administrativa y expropiación forzosa	93
d) Otras cuestiones	104
E) La expropiación como mecanismo para la constitución o ampliación de patrimonios públicos de suelo	105
a) Observaciones generales sobre el régimen jurídico de los patrimonios públicos de suelo	105
b) Las reservas de suelo	116
c) Algunas reflexiones acerca del alcance del control jurisdiccional de las delimitaciones de reservas de terrenos para su incorporación a los patrimonios públicos del suelo	125
F) La expropiación como técnica para la obtención de terrenos destinados en el planeamiento a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a otros usos de interés social	136
G) La expropiación como fórmula utilizable en el marco de un sistema de actuación para la ejecución de los planes diferente del expropiatorio	139
H) Otras funciones	149

CAPÍTULO IV

LA LEGITIMACIÓN DE LAS EXPROPIACIONES URBANÍSTICAS	155
1. El sentido y alcance general de la eficacia legitimadora de las expropiaciones urbanísticas	155
2. La eficacia legitimadora de los planes de ordenación urbana: clases, requisitos y efectos jurídicos	157
3. La eficacia legitimadora de los instrumentos de delimitación de ámbitos de gestión a desarrollar por expropiación	165

CAPÍTULO V

EL EJERCICIO DE LA POTESTAD EXPROPIATORIA	167
1. El sistema de fuentes de las expropiaciones urbanísticas	167
2. Consideraciones generales sobre las singularidades de las expropiaciones urbanísticas	169
A) La declaración de utilidad pública o interés social	170
B) El objeto de las expropiaciones urbanísticas	172
C) El procedimiento expropiatorio	181

CAPÍTULO VI

EL PROCEDIMIENTO DE DETERMINACIÓN DEL JUSTIPRECIO	201
1. Tipología de procedimientos en las expropiaciones urbanísticas	201
2. Excurso sobre los convenios expropiatorios en materia de urbanismo ...	203
3. El procedimiento de tasación individual	220
A) Tramitación	220
B) El Jurado de Expropiación: en especial, observaciones críticas sobre su constitución y su desigual composición en la legislación autonómica y sus consecuencias sustantivas en el plano de las garantías, así como sobre su funcionamiento y la doctrina constitucional sentada por la STC 251/2006, de 25 de julio	232
C) Terminación. Especial consideración de la urgencia	262
4. El procedimiento de tasación conjunta	275
A) Régimen jurídico aplicable	275
B) Tramitación	276
5. El desistimiento	286

CAPÍTULO VII

LAS VALORACIONES URBANÍSTICAS: EVOLUCIÓN HISTÓRICA	293
1. El estatuto legal de la propiedad del suelo y las valoraciones urbanísticas ..	293
A) A modo de introducción: el papel institucional del régimen de valoraciones en el Derecho urbanístico	293
B) Las diversas fórmulas arbitradas en el período 1956-1998	296
a) El sistema de la LS/1956	297
b) El modelo simplificado de la LRLS/1975	299
c) El cuadro de valoraciones de la LRRUVS y el TRLS/1992	310
2. El régimen de valoraciones de la LRSV	312
A) Los principios rectores	312
B) Su ámbito de aplicación	315
a) La competencia estatal sobre el sistema de valoraciones y su proyección sobre el articulado de la LRSV	315
b) La unificación del régimen de tasación del suelo en torno a los criterios de la LRSV	319
c) Las especialidades autonómicas	322
d) La vigencia transitoria del régimen de valoraciones	338

CAPÍTULO VIII

LAS VALORACIONES URBANÍSTICAS EN LA LRSV: ESPECIAL CONSIDERACIÓN DE LOS MÉTODOS DE VALORACIÓN DE LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO

1. El suelo no urbanizable	341
A) El método de comparación como método de aplicación prevalente	343
B) El método subsidiario de capitalización de rentas	356
2. El suelo urbanizable	362
A) El suelo urbanizable no sectorizado	363
B) El suelo urbanizable sectorizado	366
3. El suelo urbano	377
A) El suelo urbano sin urbanización consolidada	378
B) El suelo urbano en ámbitos de gestión dedicados a la reforma, renovación o mejora urbana	380
C) El suelo urbano consolidado por la urbanización	383
4. El suelo destinado a dotaciones públicas	390
A) La valoración del suelo para sistemas generales o dotaciones locales en ausencia de planeamiento o sin atribución de aprovechamiento lucrativo	390
B) Excurso sobre la valoración de los sistemas generales en suelo no urbanizable	395
C) La valoración de terrenos colindantes con sistemas generales y demás infraestructuras	416
5. La cláusula general de deducción de gastos de urbanización pendiente	417

CAPÍTULO IX

LAS VALORACIONES URBANÍSTICAS EN LA LS/2007	421
1. Planteamiento general	421
2. Ámbito de aplicación	427
3. La valoración del suelo en situación de suelo rural	429
4. La valoración de suelo en situación de suelo urbanizado	433
A) El suelo urbanizado no edificado, o con edificación (existente o en ejecución) ilegal o en ruina	433
B) El suelo urbanizado con edificación (existente o en ejecución)	436
C) El suelo sujeto a procesos de reforma o renovación urbana	438
5. El suelo destinado a dotaciones públicas	438
6. Las indemnizaciones	439
A) La indemnización de la facultad de participar en actuaciones de nueva urbanización	439
B) La indemnización de la iniciativa y la promoción de actuaciones de urbanización o de edificación	441

7. La valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas	443
8. El momento de referencia para la valoración de los terrenos objeto de expropiación forzosa	444
A) La valoración de los terrenos objeto de expropiación forzosa	445
a) Las reglas generales de la LEF	445
a.1) El artículo 28 REF <i>versus</i> el artículo 36 LEF	445
a.2) La obligada exclusión de las plusvalías generadas por el proyecto de expropiación	453
a.3) ¿ <i>Quid</i> de las minusvalías? La respuesta de la jurisprudencia ..	457
b) Los problemas que plantea la aplicación rígida del planeamiento vigente	463
B) El momento de referencia de las valoraciones no expropiatorias	467
C) El momento de referencia para la determinación de indemnizaciones por alteración del planeamiento	468
9. La valoración de los demás bienes y derechos	468
A) Las plantaciones, sembrados, obras e instalaciones	469
B) Las edificaciones existentes	471
C) Las indemnizaciones arrendaticias	479
a) Los arrendamientos rústicos	480
b) Los arrendamientos urbanos	483
D) Las concesiones administrativas y los derechos reales sobre inmuebles	489
a) Las concesiones administrativas	490
b) Los derechos reales sobre inmuebles	492

CAPÍTULO X

EL PAGO DEL JUSTIPRECIO	497
1. El pago en metálico como regla general	497
2. El pago en especie como alternativa	501
3. El premio de afección	508
4. El devengo de intereses de demora	510
A) Concepto y naturaleza	510
B) La demora en la determinación del justiprecio	513
C) La demora en el pago del justiprecio	524
5. La retasación	526
6. Algunas consideraciones sobre el significado y alcance de la exención tributaria del artículo 49 LEF	547

CAPÍTULO XI

LA APROBACIÓN Y LOS EFECTOS DEL PROCEDIMIENTO DE TASACIÓN CONJUNTA	555
1. Observaciones generales	555
2. Los efectos dimanantes de la aprobación del expediente expropiatorio ...	557
A) El pago o depósito como presupuesto legitimador de la ocupación de las fincas	557
B) La inadmisibilidad del ejercicio de acciones interdictales de retener y recobrar	559
C) La determinación y abono del justiprecio expropiatorio	560
D) Los intereses de demora	560

CAPÍTULO XII

LA OCUPACIÓN E INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD ...	563
1. Régimen jurídico y ámbito de aplicación	563
2. El acta de ocupación	564
3. La inscripción en el Registro de la Propiedad	568
4. La adquisición de los bienes o derechos expropiados libre de cargas ...	570
5. El realojo y retorno	574

CAPÍTULO XIII

LA LIBERACIÓN DE LA EXPROPIACIÓN	577
1. Concepto y régimen jurídico	577
2. Requisitos	578
3. Procedimiento y resolución	580
4. El incumplimiento del acuerdo de liberación	583

CAPÍTULO XIV

LA REVERSIÓN EN LAS EXPROPIACIONES URBANÍSTICAS: LOS SUPUESTOS LEGALES Y LAS EXCEPCIONES A LA MISMA	587
1. La reversión y el urbanismo	587
2. Los supuestos de hecho de la reversión de terrenos expropiados	592
A) Rasgos generales	592
B) La reversión por alteración del uso legitimador de la expropiación mediante la modificación o revisión del planeamiento	596
C) La reversión de los terrenos expropiados para la formación o ampliación del patrimonio municipal de suelo	601
D) La reversión de los terrenos incluidos en un ámbito delimitado para su desarrollo por el sistema de expropiación	608

E) La reversión en los casos de segregación del vuelo o subsuelo respecto del suelo expropiado	614
3. Los supuestos de improcedencia de la reversión	615
A) La sustitución del uso dotacional público por otro de igual naturaleza	615
B) El mantenimiento del uso dotacional público durante un periodo de ocho años	623
C) La compatibilidad del nuevo destino atribuido a los terrenos expropiados e integrados al patrimonio público de suelo con sus fines	625
D) La reversión de los terrenos expropiados por incumplimiento de la función social de la presociedad	626
E) La segregación del vuelo o subsuelo sin alteración del uso dotacional público	628

CAPÍTULO XV

EL EJERCICIO DEL DERECHO DE REVERSIÓN, LA PROTECCIÓN REGISTRAL Y LA INDEMNIZACIÓN REVERSIONAL	629
1. Las condiciones de ejercicio del derecho de reversión	629
A) Legitimación	629
B) Régimen jurídico aplicable	637
C) Plazo general de ejercicio del derecho de reversión	639
D) Plazos subsidiarios de ejercicio del derecho de reversión	649
2. Derecho de reversión, terceros adquirentes y Registro de la Propiedad	655
3. La indemnización reversional	660
ÍNDICE CRONOLÓGICO DE DISPOSICIONES CITADAS	669
BIBLIOGRAFÍA	679