

ÍNDICE

Pág.

TÍTULO PRIMERO LOS BIENES DE LA ADMINISTRACIÓN: RÉGIMEN BÁSICO Y DOMINIO PÚBLICO

CAPÍTULO PRIMERO LOS BIENES DE LA ADMINISTRACIÓN. RÉGIMEN BÁSICO

1. La Administración y los bienes. Hacienda, patrimonio y demanio	10
2. Propiedades privadas de interés público	12
3. El régimen jurídico básico de los bienes de la Administración	14
4. Adquisición de bienes por la Administración	15
5. Transmisión y cesión	19
6. El contencioso de la adquisición y transmisión de bienes de la Administración.....	22
7. La autotutela: Inventario, registro, investigación, deslinde, desahucio, recuperación de oficio	24
A) Inventarios y Catálogos	24
B) La inscripción en el Registro de la Propiedad.....	25
C) La acción de investigación	26
D) El deslinde	27
E) Reintegro posesorio	29
F) El desahucio administrativo	30
8. Alcance y control judicial de los actos de autotutela de los bienes públicos	31
9. La inembargabilidad	32

CAPÍTULO II EL DOMINIO PÚBLICO

1. La distinción entre dominio público y dominio privado. Derecho comparado	36
A) La distinción en el Derecho francés	37
B) Una concepción más restringida del demanio en el Derecho italiano.....	39
2. La recepción del concepto francés del dominio público en el Código Civil.....	42
3. El criterio de la afectación como definidor del dominio público. Bienes que comprende.....	44
A) Bienes afectados al uso público.....	46
B) Bienes afectados a un servicio público	47
C) Los bienes afectados a la Corona. El Patrimonio Nacional.....	48
D) Bienes afectados al fomento de la riqueza nacional. Las minas.....	49
E) El subsuelo no minero.....	51
F) Los montes públicos	52
4. Los bienes de los Entes locales. Los bienes comunales.....	53
A) Las clases de bienes de las Entidades locales.....	53
B) Origen y evolución de la distinción entre bienes de propios y bienes comunales	54
C) Los montes vecinales en mano común	59
5. La naturaleza del dominio público. Soberanía y propiedad.....	60
6. Las administraciones titulares del demanio	63
7. Objeto y extensión de la demanialidad.....	65
8. Afectación y desafectación. Comienzo y cese de la demanialidad	67
9. Mutaciones demaniales	70

CAPÍTULO III UTILIZACIÓN Y PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO

1. Deberes de conservación y clases de utilización del dominio público.	74
2. La utilización de los bienes afectados a los servicios públicos.....	75
3. El uso común general. Los colindantes de las vías públicas.....	76
4. Excepciones al uso común general. Los usos comunes especiales	77
5. Las utilizaciones privativas de los bienes afectados al uso público. Estacionamientos y ocupaciones	79
6. Las utilizaciones privativas conformes con la afectación.....	85
7. Los aprovechamientos comunales.....	86

	<u>Pág.</u>
8. La protección del dominio público. Fundamento y clases de protección	88
9. Imprescriptibilidad.....	89
10. Inalienabilidad e inembargabilidad.....	92
11. La autotutela del dominio público. La recuperación de oficio en cualquier tiempo	94
12. La potestad sancionadora	96

TÍTULO SEGUNDO LOS BIENES PÚBLICOS EN PARTICULAR

CAPÍTULO IV LAS AGUAS TERRESTRES

1. Los sistemas de titularidad sobre las aguas.....	102
2. Derecho histórico español y regulación de las aguas en las Leyes de 1866 y 1879	106
A) El sistema romano de las Partidas y la publicación de las aguas en el Reino de Valencia.....	106
B) El liberalismo económico y la reacción de los Moderados	108
C) Las Leyes de Aguas de 1866 y 1879.....	109
3. La publicación de las aguas subterráneas. Aguas públicas y privadas en la Ley de 2 de agosto de 1985	111
4. Las aguas en Canarias	113
5. Aprovechamientos directos sin título concesional	116
6. Aprovechamientos especiales y privativos. Autorización y concesión de aguas.....	120
7. La planificación hidrológica.....	125
8. La administración de las aguas. Los organismos de cuenca.....	128
9. Organismos de cuenca o Confederaciones Hidrográficas.....	131
10. Las corporaciones de usuarios.....	134
11. El sistema garantizador de la Ley de Aguas. Registros de la Propiedad de aguas públicas y catálogo de aguas privadas.....	138
12. La protección penal y sancionadora administrativa sobre las aguas públicas	141
13. La protección de la calidad de las aguas. Vertidos y reutilización.....	144
14. Las obras hidráulicas	147

CAPÍTULO V

EL DEMANIO MARÍTIMO

1.	El demanio marítimo. Evolución histórica y Derecho comparado	154
2.	Las dependencias del demanio marítimo.....	158
3.	Permisión de enclaves privados y usurpación de la zona marítimo-terrestre. La reacción constitucional y legislativa. Derechos adquiridos.....	163
4.	Las marismas. Otro supuesto de degradación y privatización del demanio marítimo.....	169
5.	La protección administrativa del demanio marítimo. Indisponibilidad, deslinde y régimen sancionador	173
	A) La indisponibilidad y la recuperación posesoria del demanio marítimo	172
	B) El deslinde y el Registro de la Propiedad.....	172
	C) La potestad sancionadora.....	175
6.	La influencia expansiva de la demanialidad marítimo-terrestre sobre la propiedad colindante. Limitaciones y servidumbres.....	176
7.	Usos y aprovechamientos del demanio marítimo.....	180
8.	Pesca y cultivos marinos.....	184
9.	Comunicaciones marítimas. Los puertos.....	187
10.	Titularidad y competencias sobre el demanio marítimo.....	189

CAPÍTULO VI

LOS MONTES Y LA PROTECCIÓN DE LA NATURALEZA

1.	La intervención administrativa en los montes. Orígenes y evolución ...	196
	A) Los precedentes	196
	B) El sistema forestal francés.....	199
2.	La creación del sistema forestal español.....	201
	A) Las Ordenanzas de Javier de Burgos de 1833	201
	B) La legislación de 1863	203
	C) La legislación penal de montes	204
3.	El sistema vigente	205
4.	Concepto y clases de montes.....	206
5.	Los montes catalogados de utilidad pública	208
6.	El deslinde	210
7.	Aprovechamientos, conservación y mejora de los montes	212
8.	La intervención administrativa sobre los montes de propiedad particular	214

	<u>Pág.</u>
9. La repoblación forestal.....	215
10. Incendios y plagas forestales.....	217
11. La potestad sancionadora de la Administración forestal	220
12. Los parques y espacios naturales protegidos	222
13. La protección de la flora y fauna silvestres.....	226
14. La potestad sancionadora en la protección de la naturaleza	228

CAPÍTULO VII

MINAS

1. Los sistemas de atribución de la propiedad minera. Derecho com- parado	232
2. Evolución del Derecho español.....	234
A) El primitivo sistema regaliano.....	235
B) La libertad de investigación. Las Ordenanzas de Felipe II.....	236
C) La influencia francesa en la moderna legislación y Administra- ción de minas	237
D) Hacia un sistema más liberal.....	239
E) La crisis del liberalismo	240
3. Sistema y legislación vigente.....	241
4. Clasificación de los recursos mineros. Reglas comunes a todas las secciones	243
5. Naturaleza y aprovechamiento de las rocas.....	245
6. Aguas minerales y termales	249
7. Residuos de actividades mineras y estructuras subterráneas.....	252
8. Régimen de los minerales. Exploración, investigación y concesión	254
9. El régimen de los hidrocarburos	257
10. Los conflictos de la minería con el medio ambiente.....	259
11. El Estado, empresario minero. Privatizaciones y reservas	261
12. Aspectos fiscales de la minería y efectos de la adhesión de España a las Comunidades Europeas.....	264

CAPÍTULO VIII

EL PATRIMONIO CULTURAL

1. El Patrimonio Histórico Español. Bienes que lo integran	270
2. Evolución legislativa	274
3. Competencias y organización administrativa.....	277
4. Clases de los bienes que integran el Patrimonio Histórico Español. Procedimientos de individualización	279
5. Naturaleza jurídica.....	281

	<u>Pág.</u>
6. Los bienes de interés cultural.....	283
7. Los efectos de la declaración de interés cultural.....	286
8. Los efectos urbanísticos de la declaración de interés cultural.....	287
9. El régimen de los bienes muebles. Exportación e importación.....	289
10. Los deberes de exhibición y conservación.....	293
11. Las potestades ablativas de la Administración. Expropiación forzosa y derechos de tanteo y retracto	294
12. El Patrimonio Arqueológico.....	295
13. Conservación y utilización del Patrimonio Documental y Bibliográfico: Archivos, bibliotecas y museos.....	297
14. Actividad de fomento	298
15. La potestad sancionadora	300

TÍTULO TERCERO

URBANISMO

CAPÍTULO IX

ORÍGENES Y PRIMER MODELO DE DERECHO URBANÍSTICO: EL URBANISMO DE OBRA PÚBLICA DEL LIBERALISMO DECIMONÓNICO

1. Concepto de Derecho urbanístico. Diferencia entre ordenación del territorio, urbanización y edificación como objeto de distintas potestades y derechos	306
2. El proceso de urbanización como potestad, obra y beneficio público en la legislación liberal decimonónica	310
A) El urbanismo como obra pública y negocio de los propietarios colindantes en la primera legislación de ensanche de poblaciones.	311
B) El urbanismo como potestad y obra pública cuyos beneficios deben ser para la comunidad.....	312
C) La recepción de las ideas de Cerdá en la legislación expropiatoria de 1879	315
D) El justiprecio expropiatorio. La exclusión de toda valoración urbanística derivada del proyecto de obras.....	317
E) La apropiación de las plusvalías por el municipio. Expropiación de zonas laterales y gestión municipal directa o indirecta de la ejecución del proyecto.....	319
F) El bloqueo de la especulación: la obligación de edificar en plazo los solares resultantes de la ejecución del proyecto y la sanción de pérdida de la propiedad.....	320
G) El contenido del <i>ius aedificandi</i> en los terrenos no afectados por los planes de urbanización	321

	<u>Pág.</u>
3. La asunción definitiva del modelo por el Estatuto Municipal de Calvo Sotelo, la legislación republicana y la Ley de Régimen Local de 1951...	322
4. La presentación deformada del urbanismo liberal.....	323
5. El urbanismo para pobres. Comienzo de la separación de la política de urbanismo y vivienda.....	325
6. La aparición de las técnicas urbanísticas.....	327

CAPÍTULO X

LA PRIVATIZACIÓN DEL URBANISMO EN LA LEY DEL SUELO DE 1956 Y SUS CORRECCIONES POSTERIORES

1. Las bases del Derecho urbanístico en la Ley del Suelo de 1956	332
A) El derecho de urbanizar como Derecho privado oligopólico	332
B) La diferente valoración de los suelos	333
C) La tolerancia de la especulación	334
D) Desigualdad entre los propietarios y lentitud de los procesos urbanizadores.....	335
E) Las modificaciones del planeamiento y la posibilidad de alteración de la fisonomía de las villas y ciudades.....	338
2. Las contramedidas para combatir la especulación generada por el nuevo sistema: registro de solares, patrimonio municipal del suelo y urbanismo de obra pública para vivienda social y polígonos industriales	338
3. La recuperación parcial de las plusvalías urbanísticas por el municipio, el aumento de cargas de los propietarios y la eliminación del <i>ius aedificandi</i> del suelo rústico o no urbanizable en la reforma de 1975	341
4. La desvertebración del derecho de propiedad y el aumento de la participación del municipio en las plusvalías urbanísticas en la segunda reforma operada por la Ley 8/1990, de 25 de julio	344
5. El turno de favorecimiento de los propietarios: supresión del suelo urbanizable no programado y reducción de la cesión del aprovechamiento tipo por el Real Decreto-ley número 7/1996, de 7 de junio.....	347
6. El derrumbe del Derecho urbanístico como Derecho estatal tras la sentencia constitucional de 20 de marzo de 1997.....	349
A) Los motivos de inconstitucionalidad del Texto Refundido de 1992	350
B) El alcance concreto de la anulación	352
C) Efecto de la anulación sobre los actos dictados en aplicación de preceptos anulados	355
D) Crítica de la Sentencia	357
7. La respuesta a la situación creada por la jurisprudencia del Tribunal Constitucional: leyes autonómicas de convalidación del texto anulado y proyecto de Ley estatal sobre régimen del suelo y valoraciones	358

CAPÍTULO XI

**EL URBANISMO ESPAÑOL ANTE EL DERECHO COMPARADO,
LOS PRINCIPIOS CONSTITUCIONALES Y LOS RETOS DEL FUTURO**

1. La inspiración italiana en el urbanismo español	364
2. Manifestaciones comparadas del urbanismo de obra pública.....	366
3. Técnicas de reducción de la desigual atribución de aprovechamientos urbanísticos entre los propietarios. El límite legal de densidad y la conversión de la licencia de obras en concesión administrativa	368
4. El sistema español ante los principios constitucionales de igualdad y reparto de plusvalías	374
5. La encrucijada del urbanismo español: entre la extravagancia y la vuelta al pasado. Los informes del Tribunal de Defensa de la Competencia y de la Comisión de Expertos	378
6. El retorno del urbanismo empresarial. La experiencia valenciana	384

CAPÍTULO XII

EL RÉGIMEN DEL SUELO

1. Régimen del suelo. Problemas generales y constitucionalidad de su regulación por el Estado	390
2. El régimen jurídico de las diversas clases de suelo	393
A) Suelo urbano	394
B) El suelo urbanizable programado	395
C) El suelo urbanizable no programado	397
D) El suelo no urbanizable.....	398
3. Las facultades urbanísticas del suelo urbano y urbanizable.....	399
A) El derecho a urbanizar.....	400
B) Derecho al aprovechamiento urbanístico	400
4. Derecho a edificar y derecho a la edificación.....	403
5. Principio de no indemnizabilidad y supuestos indemnizatorios	405
6. La distribución de cargas y beneficios en suelo urbano y urbanizable: del aprovechamiento medio al aprovechamiento tipo de las áreas de reparto.....	406
7. Unidades de ejecución	410
8. Transferencias de aprovechamientos urbanísticos en suelo urbano	411
9. Publicidad de las facultades urbanísticas: régimen del suelo y Registro de la Propiedad	414
10. Derechos en favor de terceros derivados de actuaciones urbanísticas. Derechos de realojamiento y retorno	417

CAPÍTULO XIII
EXPROPIACIONES POR RAZÓN DE URBANISMO E INTERVENCIÓN
ADMINISTRATIVA EN EL MERCADO INMOBILIARIO

1. La expropiación urbanística.....	420
2. Justiprecio en las expropiaciones urbanísticas.....	422
A) Los precedentes	422
B) El sistema vigente	425
C) Su relativa constitucionalidad.....	428
3. La obtención de terrenos dotacionales. La ocupación directa	429
4. La intervención administrativa en el mercado inmobiliario.....	430
A) El Patrimonio Municipal del Suelo	431
B) Los derechos de tanteo y retracto.....	434
5. El derecho de superficie.....	435

CAPÍTULO XIV
EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.
CLASES, FORMACIÓN Y EFICACIA DE LOS PLANES

1. El planeamiento urbanístico. Clases y naturaleza de los planes.....	438
2. Normativa autonómica e inconstitucionalidad de la regulación estatal del planeamiento urbanístico.....	441
3. Los elementos reglados de la planificación municipal. Estándares legales y normas de directa aplicación.....	443
A) Los estándares urbanísticos.....	444
B) Las determinaciones legales de directa aplicación	445
4. Los Planes Generales Municipales de Ordenación.....	447
5. Las Normas de Ordenación Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento	452
6. La batalla por la reducción de la discrecionalidad del planificador urbanístico	453
7. Convenios urbanísticos y potestad de planeamiento	456
8. Los Programas de Actuación Urbanística.....	458
9. Los Planes Parciales	460
10. Los Estudios de Detalle	462
11. Los Planes Especiales.....	462
12. Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano.....	464
13. Los Proyectos de Urbanización.....	465

CAPÍTULO XV
FORMACIÓN Y EFICACIA DE LOS PLANES

1. Introducción: reparto de competencias en la elaboración y aprobación de los planes	467
2. Redacción o formulación de los proyectos de planes y participación ciudadana	469
3. La aprobación de los Planes Generales Municipales y los planes derivados. Problemática de la aprobación definitiva y del silencio administrativo	471
4. La suspensión del otorgamiento de licencias durante la tramitación de la modificación de los planes.....	474
5. Entrada en vigor y eficacia de los planes	476
A) Publicación	476
B) Publicidad	477
C) Obligatoriedad: edificios fuera de ordenación	478
D) Legitimación de expropiaciones.....	480
6. Vigencia, revisión y modificación de los planes. Supuestos indemnizatorios.....	481

CAPÍTULO XVI
EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

1. La ejecución del planeamiento. Ejecución privada frente a la ejecución pública	486
2. Condiciones previas a la ejecución del planeamiento.....	490
3. El sistema de compensación	491
4. Correcciones al sistema de compensación. La compensación forzosa....	495
5. Sistema de cooperación.....	497
6. La reparcelación.....	498
7. La expropiación forzosa como sistema de ejecución del planeamiento...	501
8. Los programas de actuación urbanística	503

CAPÍTULO XVII
INTERVENCIÓN Y DISCIPLINA ADMINISTRATIVA
SOBRE LAS CONSTRUCCIONES

1. Los deberes de edificar, conservar y demoler.....	508
A) El deber de edificar	508
B) El deber de conservar en condiciones de seguridad y salubridad...	509

	<u>Pág.</u>
C) Acción de demolición y expediente de declaración de ruina.....	510
D) Deber de conservación y patrimonio histórico artístico	511
2. El control de la edificación. La licencia de obras.....	513
A) Naturaleza jurídica y régimen general.....	514
B) Ámbito y clases de licencias	515
C) Competencia y procedimiento: el silencio positivo.....	519
3. La protección de la legalidad urbanística.....	523
A) Obras realizadas sin licencia o contra sus determinaciones.....	523
B) Obras realizadas al amparo de licencias graves y manifiestamente ilegales.....	524
C) Las facultades de suspensión y revisión otorgadas a las autoridades supramunicipales	526
4. Infracciones urbanísticas	526
5. Las sanciones urbanísticas	530
6. La acción pública en materia urbanística	532
7. La justicia civil en la protección de la legalidad urbanística	534
8. La garantía penal. El delito urbanístico	535

ANEXO

Proyecto de Ley sobre régimen del suelo y valoraciones.....	539
--	------------