

ÍNDICE

Página

PRÓLOGO	19
I	
INTRODUCCIÓN. LA INTERMINABLE DISCUSIÓN (JURÍDICA) SOBRE LOS CRITERIOS DE VALORACIÓN A EFECTOS EXPROPIATORIOS DEL SUELO EN LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS Y LA ASIGNACIÓN DE LAS PLUSVALÍAS URBANÍSTICAS	23
A. El nuevo intento del legislador de excluir las expectativas urbanísticas en 2007	23
B. La determinación normativa del justiprecio: entre el valor de mercado y los valores objetivos. Una aproximación a las concepciones del Derecho derogado (histórico) y del derecho vigente en las normas y en la doctrina	30
<i>a) La indemnización en las Partidas</i>	31
<i>b) La indemnización en la Ley de Expropiación de 1836 y la primera legislación sobre alineaciones y ensanches</i>	33
<i>c) La indemnización en la Ley de Expropiación Forzosa de 1879 y legislación sobre ensanche y reforma interior de poblaciones</i>	37
<i>d) La indemnización en la Ley de Expropiación Forzosa de 1954 y la legislación urbanística desde 1956 a 1998. De la existencia de criterios de valoración diferenciados a la unificación de los criterios</i>	41
C. La fe del legislador en los criterios normativos	60
<i>a) Valores objetivos y valores de mercado. Las finalidades perseguidas por el legislador urbanístico</i>	60
<i>b) La estanqueidad de las valoraciones urbanísticas frente a las valoraciones catastrales</i>	62

II

METODOLOGÍA Y DOGMÁTICA JURÍDICA EN EL ANÁLISIS DE LOS CRITERIOS DE VALORACIÓN ESTABLECIDOS POR LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA	65
A. La indemnización expropiatoria como cuestión constitucional y de justicia material. Una primera aproximación teórica	65
a) <i>La referencia constitucional a la indemnización</i>	65
b) <i>La dimensión «política» de los criterios de valoración y su conexión con el concepto político constitucional de propiedad. La noción de justicia subyacente en la indemnización expropiatoria</i>	69
c) <i>Criterios indemnizatorios y análisis económico del Derecho</i>	72
B. La identificación del valor de mercado. De la teoría económica a la noción jurídica	81
a) <i>La necesaria aplicación de un método contrafactual</i>	81
b) <i>Las expectativas como derechos de propiedad</i>	83
c) <i>Economía urbana y formación del precio de los suelos urbanos y rurales en un mercado imperfecto. ¿Teorías científicas o simple metafísica?</i>	85

III

EL TABLERO DE JUEGO EN EL ORDENAMIENTO ESPAÑOL. DE LA (LIMITADA) DEFERENCIA HACIA EL LEGISLADOR EN LA FIJACIÓN DE LOS CRITERIOS DE VALORACIÓN A LA DEFERENCIA HACIA LOS ÓRGANOS DE VALORACIÓN EN SU APLICACIÓN	95
A. La deferencia hacia el legislador en un sistema multinivel de protección del derecho de propiedad en orden a establecer los criterios de valoración (I). La posición del TEDH	95
a) <i>El «dialogo» entre el TEDH y el TC en orden a la construcción del régimen del derecho de propiedad y las garantías expropiatorias</i>	95
b) <i>Las diferentes tradiciones (concepciones) sobre la extensión de la indemnización expropiatoria en los Estados signatarios del CEDH</i> ...	98
c) <i>La identificación de la indemnización expropiatoria con el valor que proporcionalmente se corresponde con el valor de mercado y sus excepciones</i>	102

	<u>Página</u>
d) <i>La limitada concreción de la noción valor de mercado por el TEDH</i>	106
e) <i>El TEDH y las expectativas urbanísticas en la valoración</i>	112
f) <i>La asimilación de la razonable adecuación al valor de mercado por el Tribunal de Justicia de la Unión Europea</i>	114
B. La deferencia hacia el legislador en un sistema multinivel de protección del derecho de propiedad en orden a establecer los criterios de valoración (II). La posición evolutiva del Tribunal Constitucional	114
a) <i>¿Exige la Constitución que el justiprecio se identifique con el valor de mercado? La imprecisa recepción de la doctrina del TEDH</i>	114
b) <i>La constitucionalidad de desvincular la valoración del suelo de su clasificación urbanística. La perspectiva constitucional sobre las expectativas urbanísticas y la incoherencia del Tribunal Constitucional</i>	122
c) <i>La constitucionalidad de las remisiones reglamentarias en la definición de los criterios de valoración</i>	128
d) <i>Excurso. Una visión (limitadamente) alternativa a la concepción estatutaria de la propiedad</i>	129
C. La limitada deferencia de la jurisdicción contencioso-administrativa hacia los órganos administrativos de valoración en la aplicación de los criterios de valoración	139
a) <i>El estricto control de la potestad reglamentaria del Gobierno en materia valorativa. La deficiente comprensión de las fórmulas matemáticas por la jurisdicción contencioso-administrativa</i>	139
b) <i>La deferencia en el plano de la ejecución. La presunción de acierto de las decisiones de los órganos de valoración</i>	141
c) <i>Un nuevo enfoque sobre el alcance del control judicial de las decisiones de los órganos de valoración</i>	143

IV

LA COMPETENCIA ESTATAL PARA DETERMINAR EL CONCRETO RÉGIMEN DE VALORACIONES DEL SUELO, CON INDEPENDENCIA DE LA COMPETENCIA SECTORIAL SOBRE LA QUE SE PROYECTE LA ACTUACIÓN EXPROPIATORIA	147
--	------------

A. La distribución de competencias en materia de expropiación forzosa. ¿Incompetencia de las Comunidades Autónomas para establecer reglas de valoración?	147
---	------------

a)	<i>Las reglas de valoración como condiciones básicas del derecho de propiedad adoptados por el Estado para garantizar la igualdad básica. Estructura de las normas de valoración</i>	147
b)	<i>Alcance de la competencia autonómica para fijar normativamente «criterios de valoración». La eficacia de las directrices adoptadas por los órganos autonómicos de valoración</i>	149
B.	Supuestos a los que se aplican las reglas de valoración adoptadas por el TRLSRU	153
a)	<i>Valoración de bienes en expedientes expropiatorios. Su necesaria aplicación a la figura de los convenios expropiatorios</i>	153
b)	<i>Procedimientos urbanísticos materialmente expropiatorios</i>	157
c)	<i>Procedimientos de equidistribución</i>	158
d)	<i>Procedimientos de responsabilidad</i>	161
e)	<i>Reversión de terrenos expropiados</i>	162
C.	Valoración del suelo libre de cargas	164

V

	LA APLICACIÓN INMEDIATA DE LAS REGLAS DE VALORACIÓN Y LA DETERMINACIÓN DEL MOMENTO CONCRETO AL QUE DEBE REFERIRSE LA VALORACIÓN	167
A.	Procedimientos de responsabilidad patrimonial	167
B.	Procedimientos de venta o sustitución forzosa	169
C.	Procedimientos de equidistribución	169
D.	Procedimientos expropiatorios	170
E.	El problema de las ocupaciones ilegales en las que concurre una prolongada falta de oposición por los propietarios. ¿Expropiación o responsabilidad patrimonial?	175
F.	La excepción de los suelos urbanizables programados. Su aplicabilidad a los suelos urbanos no consolidados	176

VI

LA ARTICULACIÓN DE LAS SITUACIONES BÁSICAS DE SUELO CON LAS CLASES DE SUELO AUTONÓMICAS. LAS DISTINTAS SITUACIONES FÁCTICAS EN LA NORMATIVA Y LA JURISPRUDENCIA	181
A. El suelo en situación básica de urbanizado	182
B. El suelo en situación básica de rural	185
C. Los núcleos rurales. La prevalencia de situación fáctica	186
D. La valoración del suelo urbano, consolidado o no consolidado, que debe ser valorado como suelo en situación básica rural	187

VII

LA DETERMINACIÓN DEL MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS COMO ÚNICO MÉTODO DE VALORACIÓN DEL SUELO RURAL	195
A. El método de capitalización de rentas	195
a) <i>La renta real y la renta potencial. La concreción de las hipótesis admisibles</i>	198
b) <i>La identificación de tres tipos de actividades admisibles en suelo rural</i>	202
c) <i>El tipo de capitalización. Elemento clave de la racionalidad del método de valoración y la tautología de los coeficientes correctores</i>	210
B. El factor de localización. ¿Reconocimiento legal de la valoración de expectativas urbanísticas limitadas? La inconcreción de su regulación y su aplicación	220
a) <i>La regulación legal y la posición crítica del TC</i>	220
b) <i>Una reinterpretación del factor de localización</i>	224
C. Indemnización por expropiación parcial	233
D. Cosechas pendientes, plantaciones y arbolado	233
E. Valoración de construcciones, edificaciones e instalaciones	234
F. Valoración de concesiones. El ejemplo de las actividades extractivas	239
G. Indemnización por cese de arrendamientos	245

H. Valoración de derechos reales y servidumbres	246
I. La valoración del suelo rural y la reserva de aprovechamientos previstos por la Ley de Carreteras	246

VIII

LA VALORACIÓN DEL SUELO URBANIZADO	249
--	-----

A. La existencia de un mercado estadísticamente significativo como elemento de referencia en la determinación del valor del suelo urbanizado	249
a) <i>Estudio de mercado vs conjunto estadístico de transacciones u ofertas</i>	249
b) <i>La restricción judicial a la admisión de ofertas no contrastadas. La exigencia de fuentes ciertas y contrastables</i>	252
B. El método residual estático como criterio de valoración del suelo urbanizado no edificado o con edificación ejecutada o en curso de ejecución ilegal o en situación de ruina	255
a) <i>Determinación de la edificabilidad en suelos con aprovechamientos urbanístico</i>	258
b) <i>Determinación de la edificabilidad en terrenos dotacionales. La identificación del ámbito espacial homogéneo</i>	259
c) <i>Aplicación del método residual al suelo urbanizado sin edificación</i> ...	269
a) El valor en venta	270
b) Coeficiente de ponderación	270
c) Valor de la construcción	271
d) <i>Deducción de gastos de urbanización pendientes. La exclusión de las indemnizaciones por extinción de arrendamientos</i>	271
C. La alternativa entre el método de comparación y el método residual como criterio de valoración del suelo urbanizado edificado o en curso de edificación	274
a) <i>La exigencia de realizar una doble valoración aplicando ambos métodos</i>	274
b) <i>Las características de los testigos. Entre la remisión a la apreciación subjetiva del perito y la preferencia de los procesos estadísticos oficiales. ¿Resulta admisible utilizar el valor de referencia de mercado?</i>	275

	<u>Página</u>
c) <i>Inexistencia de datos fiables</i>	282
D. Valoración de suelo urbanizado sometido a operaciones de reforma o renovación de la urbanización o de dotación	283
 IX	
LA VALORACIÓN DE SUELOS Y EDIFICACIONES EN QUE CONCURRAN VALORES CULTURALES	285
A. Los requerimientos del TEDH para incorporar una valoración específica del elemento cultural	285
B. ¿Laguna legal en el TRLSRU o prevalencia del criterio de libertad estimativa?	286
 X	
LA VALORACIÓN DE SUELO RURAL DESTINADO A LA IMPLANTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS ESTATALES O AUTONÓMICAS	289
A. La superación de la doctrina jurisprudencial de los «sistemas generales que crean ciudad». Su valoración conforme a la situación básica de suelo	289
B. Los sistemas generales municipales	293
C. La valoración de la ocupación temporal de terrenos destinados a dotaciones públicas	294
 XI	
LA PRIVACIÓN DE LA FACULTAD DE URBANIZAR. CRITERIOS DE VALORACIÓN	297
A. Supuestos que producen la privación de la facultad de urbanizar	297
a) <i>Actuaciones de nueva urbanización. Requisitos</i>	297
b) <i>¿Actuaciones de reforma o renovación de la urbanización?</i>	300
c) <i>Presupuestos fácticos</i>	301
B. Conceptos indemnizables. Valoración de la privación de la facultad y gastos inútiles	303

	<u>Página</u>
C. Elementos formales. Necesidad de incorporar dicho concepto indemnizatorio de forma autónoma en la hoja de aprecio	310
D. Inaplicación en los casos de declaración de nulidad de los instrumentos de planeamiento	311
 XII	
CONSECUENCIAS INDEMNIZATORIAS DERIVADAS DE LA NULIDAD DEL EXPEDIENTE EXPROPIATORIO	313
 XIII	
LA VALORACIÓN EN LOS PROCESOS DE GESTIÓN. SISTEMAS DONDE OPERA LA EQUIDISTRIBUCIÓN Y SISTEMA DE EXPROPIACIÓN	315
A. Introducción	315
B. La valoración de las parcelas de origen de los propietarios que no se incorporen a las entidades de gestión y sean expropiados	316
C. La valoración de las parcelas de origen de los propietarios integrados en la entidad de gestión que incumplen posteriormente las cargas urbanísticas	319
D. La valoración de las fincas aportadas en las operaciones de equidistribución cuando el propietario se integra en la entidad de gestión. El alcance de la competencia estatal	320
<i>a) Valoración en las actuaciones de nueva urbanización. La ficción de su valoración como si estuviera terminada la actuación. La competencia estatal</i>	320
<i>b) La valoración en las actuaciones de reforma o renovación de la urbanización y en las actuaciones de dotación. La referencia al planeamiento en ejecución</i>	327
<i>c) Funcionalidad del criterio de valoración</i>	328
<i>d) La valoración de los derechos de los propietarios que no puedan recibir fincas de resultado</i>	330
<i>e) La valoración del suelo atribuido al agente urbanizador como retribución</i>	333
E. La valoración de las fincas de resultado	334

	<u>Página</u>
F. La cuantificación de la indemnización por edificaciones incompatibles con el planeamiento en ejecución	337
G. La valoración en el sistema de expropiación	339
 XIV	
LA VALORACIÓN EN LOS SUPUESTOS DE EXPROPIACIÓN POR INCUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES DE EDIFICACIÓN O REHABILITACIÓN	343
 XV	
CONSIDERACIONES FINALES	347
 XVI	
BIBLIOGRAFÍA	349