

ABREVIATURAS	25
PRÓLOGO	27
PRÓLOGO A LA 2ª EDICIÓN	29
PRÓLOGO A LA 3ª EDICIÓN	31
INTRODUCCIÓN	33

PRIMERA PARTE

EL DERECHO DE PROPIEDAD DEL SUELO, SU RÉGIMEN JURÍDICO

I. El derecho de propiedad, su problemática actual	35
II. Los diferentes enfoques del «nuevo» derecho de propiedad	36
III. El régimen de la propiedad del suelo en el derecho comparado	38
1. El régimen de la propiedad del suelo en el Reino Unido	39
2. El régimen de la propiedad del suelo en Alemania	45
3. El régimen de la propiedad del suelo en Italia	50
4. El régimen de la propiedad del suelo en Francia	53
IV. El derecho de propiedad en las leyes del suelo de 1956 y 1975 y en la jurisprudencia	58
V. El derecho de propiedad del suelo en la Constitución y en la jurisprudencia constitucional anterior a la STC 61/1997	64
1. La reserva de Ley	65
2. El contenido esencial	68
VI. El derecho de propiedad del suelo y su contenido en la doctrina hasta la STC 61/1997	73
1. La teoría tradicional	74
2. La teoría estatutaria	75
a) El derecho a edificar no forma parte del contenido normal o esencial del derecho de propiedad	76
b) El urbanismo es una función pública	77

	<u>Página</u>
c) La función social de la propiedad permite imponer al plan de acuerdo con la Ley límites o mejor delimitaciones del derecho de propiedad	78
d) El derecho de propiedad del suelo no tiene ningún contenido nuclear previo a la Ley	79
e) El plan es el instrumento básico para definir el contenido de la propiedad del suelo de acuerdo con la Ley, pero el plan no tiene que atenerse estrictamente a la Ley	79
f) Se ha producido una ruptura de la concepción unitaria de la propiedad	79
g) La valoración del suelo parte de un valor inicial el del suelo rústico, sin tener en cuenta las expectativas urbanísticas	80
3. La teoría del contenido esencial: Las garantías constitucionales del derecho de propiedad	81
a) La garantía del contenido esencial del derecho de propiedad ...	81
b) El problema de la función social de la propiedad	88
a') Interés privado e interés público en el contenido de la propiedad	88
b') La función social es la delimitación del interés privado por el público	90
c') Naturaleza de la delimitación	91
d') Relación entre delimitación y contenido esencial	91
e') Delimitación y expropiación	92
f') Las manifestaciones concretas de la delimitación	93
Primera. Límites genéricos de la propiedad del suelo (límites al ejercicio de facultades), el hecho colectivo de la ciudad	94
Segunda. Cargas y deberes como límites a la propiedad del suelo. El principio de reparto de las plusvalías	100
c) Recapitulación	104
d) La reserva de ley y el derecho de propiedad	105
a') Introducción	105
b') Distinción entre contenido esencial, contenido de la reserva y regulación reglamentaria en el derecho de propiedad	106
c') Contenido del derecho de propiedad, función social, reserva de ley y plan urbanístico	107
d') Determinación legal del contenido y planes de urbanismo	110
VII. La reforma urbanística de 1990-1992 a la luz de la teoría del contenido esencial	112

	<u>Página</u>
VIII. La propiedad del suelo tras la reforma de la legislación de 1990-1992: el debate sobre su contenido urbanístico y su liberalización	121
IX. La propiedad del suelo en la STC 61/1997: la cuestión competencial ...	126
X. La propiedad del suelo en la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones (LRSV)	135
1. Los presupuestos del contenido básico del derecho de propiedad del suelo	136
a) Contenido básico	137
b) Igualdad esencial	137
c) La función social delimitadora del contenido esencial del derecho de propiedad del suelo	138
2. La redefinición de la concepción estatutaria de la propiedad urbana: luces y sombras en la nueva LRSV	140
A) Las nuevas bases de la regulación de la propiedad urbana en el Proyecto de mayo de 1997 y su plasmación en el texto definitivo de la LRSV como consecuencia de la tramitación parlamentaria	141
a) Ruptura con el modelo de adquisición de facultades urbanísticas por fases a medida que se van cumpliendo los deberes consustanciales a cada fase implantado en la legislación estatal de 1990-1992	143
b) Supresión del deber del propietario de incorporarse al proceso urbanizador y de urbanizar en plazo	143
c) La intervención de los agentes públicos y privados en la actividad urbanística	144
d) El establecimiento del suelo urbanizable como categoría residual	145
e) El derecho a la promoción del suelo urbanizable por los propietarios sin sujeción a plazo alguno	146
B) La nueva formulación de la teoría estatutaria	148
C) Los principios básicos del Derecho Urbanístico	150
a) El principio de no indemnizabilidad por la ordenación urbanística	150
b) El principio de participación en las plusvalías	151
c) El principio de equidistribución de beneficios y cargas ...	154
D) La clasificación como técnica de atribución a la propiedad del suelo de contenidos de aprovechamiento urbanístico	157
E) El contenido urbanístico de la propiedad en suelo urbano y urbanizable	160
a) Los derechos y deberes en suelo urbano	161
a') Derechos	161
b') Deberes	162

	<u>Página</u>
b) Los derechos y deberes en suelo urbanizable	164
a') Derechos	164
a'') Suelo urbanizable delimitado o con condiciones de desarrollo fijadas	165
b'') Suelo urbanizable no delimitado o sin condiciones de desarrollo fijadas	167
b') Deberes	167
F) El suelo no urbanizable como negativo de la propiedad urbanística: hacia un nuevo paradigma que reconozca contenido urbanístico a los propietarios de este suelo	170
a) Criterios de clasificación del suelo no urbanizable	172
b) Los usos en suelo no urbanizable	176
XI. La reforma de la LRSV por el Real Decreto-ley 4/2000, de 23 de junio, de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y transportes	177
XII. La Sentencia del Tribunal Constitucional 164/2001, de 11 de julio, sobre la LRSV	183
A) Principios básicos de Derecho Urbanístico:	184
1. Contenido básico del derecho de propiedad (art. 1 LRSV)	184
2. Teoría estatutaria de la propiedad del suelo (art. 2 LRSV)	184
3. Acción urbanística e iniciativa privada (art. 4 LRSV)	185
4. El principio de equidistribución de beneficios y cargas (art. 5 LRSV)	186
B) La clasificación urbanística del suelo:	187
1. La clasificación tripartita (art. 7 LRSV)	187
2. Criterios de clasificación del suelo urbano (art. 8 LRSV)	187
3. Criterios de clasificación del suelo no urbanizable (art. 9 LRSV)	188
4. Criterios de clasificación del suelo urbanizable (art. 10 LRSV)	190
C) El contenido urbanístico de los propietarios de suelo:	190
1. Derechos de los propietarios de suelo urbano (art. 13 LRSV) ..	190
2. Deberes de los propietarios de suelo urbano (art. 14. LRSV) ..	191
3. Derechos de los propietarios de suelo urbanizable (arts. 15 y 16 LRSV)	192
4. Deberes de los propietarios de suelo urbanizable (art. 18 LRSV)	194
5. Derechos de los propietarios de suelo no urbanizable (art. 20 LRSV)	194
XIII. La incidencia de la STC 164/2001, de 11 de julio, sobre la concepción de la propiedad del suelo que liga indisolublemente a ésta el <i>ius aedificandi</i>	195

	<u>Página</u>
XIV. Algunas manifestaciones del régimen urbanístico de la propiedad del suelo en la legislación autonómica	197
A) Modelo estatutario o público	197
B) Modelo privado o empresarial	198
a) Urbanismo como función pública	198
b) El carácter reglado del suelo urbano	199
c) El carácter residual del suelo urbanizable	201
d) Las cesiones en suelo urbano consolidado	202
e) La iniciativa privada en las actuaciones urbanísticas	205
XV. El régimen de la propiedad del suelo en la Ley 8/2007, de 28 de mayo, y en su Texto Refundido, aprobado por RDL 2/2008, de 20 de junio ...	208
1. Otro giro copernicano en la regulación de la Ley del Suelo	208
2. La nueva clasificación del suelo	212
3. La inconstitucionalidad del derecho de propiedad del suelo en la nueva Ley	213

SEGUNDA PARTE

LA EXPROPIACIÓN FORZOSA DEL SUELO

I. Introducción. Caracteres generales del régimen expropiatorio	215
II. Las garantías expropiatorias en las expropiaciones del suelo	216
1. Introducción	216
2. La <i>causa expropriandi</i> : declaración de utilidad pública o interés social, su diferente significado y aplicación a las expropiaciones de suelo. La <i>causa expropriandi</i> tras la STC 61/1997, de 20 marzo la Ley del Suelo 6/1998, la STC 164/2001, de 11 julio y la legislación autonómica	216
a) La <i>causa expropriandi</i> antes de la STC 61/1997	216
b) La <i>causa expropriandi</i> tras la STC 61/1997: la LRSV, la STC 164/2001, y la legislación autonómica	223
a') La delimitación constitucional de la competencia para definir la <i>causa expropriandi</i>	223
b') La <i>causa expropriandi</i> en la LRSV	228
A) Eficacia legitimadora de los Planes de Ordenación Urbana	229
B) Eficacia legitimadora de la delimitación de ámbitos de gestión a desarrollar por expropiación	231
C) La necesidad de ocupación	231
c') La <i>causa expropriandi</i> en la STC 164/2001	233
d') La <i>causa expropriandi</i> en la legislación autonómica	235
A) Andalucía	235
B) Aragón	235

	<u>Página</u>
b) Los derechos y deberes en suelo urbanizable	164
a') Derechos	164
a'') Suelo urbanizable delimitado o con condiciones de desarrollo fijadas	165
b'') Suelo urbanizable no delimitado o sin condiciones de desarrollo fijadas	167
b') Deberes	167
F) El suelo no urbanizable como negativo de la propiedad urbanística: hacia un nuevo paradigma que reconozca contenido urbanístico a los propietarios de este suelo	170
a) Criterios de clasificación del suelo no urbanizable	172
b) Los usos en suelo no urbanizable	176
XI. La reforma de la LRSV por el Real Decreto-ley 4/2000, de 23 de junio, de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y transportes	177
XII. La Sentencia del Tribunal Constitucional 164/2001, de 11 de julio, sobre la LRSV	183
A) Principios básicos de Derecho Urbanístico:	184
1. Contenido básico del derecho de propiedad (art. 1 LRSV)	184
2. Teoría estatutaria de la propiedad del suelo (art. 2 LRSV)	184
3. Acción urbanística e iniciativa privada (art. 4 LRSV)	185
4. El principio de equidistribución de beneficios y cargas (art. 5 LRSV)	186
B) La clasificación urbanística del suelo:	187
1. La clasificación tripartita (art. 7 LRSV)	187
2. Criterios de clasificación del suelo urbano (art. 8 LRSV)	187
3. Criterios de clasificación del suelo no urbanizable (art. 9 LRSV)	188
4. Criterios de clasificación del suelo urbanizable (art. 10 LRSV) ...	190
C) El contenido urbanístico de los propietarios de suelo:	190
1. Derechos de los propietarios de suelo urbano (art. 13 LRSV) .	190
2. Deberes de los propietarios de suelo urbano (art. 14. LRSV) ..	191
3. Derechos de los propietarios de suelo urbanizable (arts. 15 y 16 LRSV)	192
4. Deberes de los propietarios de suelo urbanizable (art. 18 LRSV)	194
5. Derechos de los propietarios de suelo no urbanizable (art. 20 LRSV)	194
XIII. La incidencia de la STC 164/2001, de 11 de julio, sobre la concepción de la propiedad del suelo que liga indisolublemente a ésta el <i>ius aedificandi</i>	195

	<u>Página</u>
XIV. Algunas manifestaciones del régimen urbanístico de la propiedad del suelo en la legislación autonómica	197
A) Modelo estatutario o público	197
B) Modelo privado o empresarial	198
a) Urbanismo como función pública	198
b) El carácter reglado del suelo urbano	199
c) El carácter residual del suelo urbanizable	201
d) Las cesiones en suelo urbano consolidado	202
e) La iniciativa privada en las actuaciones urbanísticas	205
XV. El régimen de la propiedad del suelo en la Ley 8/2007, de 28 de mayo, y en su Texto Refundido, aprobado por RDL 2/2008, de 20 de junio ...	208
1. Otro giro copernicano en la regulación de la Ley del Suelo	208
2. La nueva clasificación del suelo	212
3. La inconstitucionalidad del derecho de propiedad del suelo en la nueva Ley	213

SEGUNDA PARTE

LA EXPROPIACIÓN FORZOSA DEL SUELO

I. Introducción. Caracteres generales del régimen expropiatorio	215
II. Las garantías expropiatorias en las expropiaciones del suelo	216
1. Introducción	216
2. La <i>causa expropriandi</i> : declaración de utilidad pública o interés social, su diferente significado y aplicación a las expropiaciones de suelo. La <i>causa expropriandi</i> tras la STC 61/1997, de 20 marzo la Ley del Suelo 6/1998, la STC 164/2001, de 11 julio y la legislación autonómica	216
a) La <i>causa expropriandi</i> antes de la STC 61/1997	216
b) La <i>causa expropriandi</i> tras la STC 61/1997: la LRSV, la STC 164/2001, y la legislación autonómica	223
a') La delimitación constitucional de la competencia para definir la <i>causa expropriandi</i>	223
b') La <i>causa expropriandi</i> en la LRSV	228
A) Eficacia legitimadora de los Planes de Ordenación Urbana	229
B) Eficacia legitimadora de la delimitación de ámbitos de gestión a desarrollar por expropiación	231
C) La necesidad de ocupación	231
c') La <i>causa expropriandi</i> en la STC 164/2001	233
d') La <i>causa expropriandi</i> en la legislación autonómica	235
A) Andalucía	235
B) Aragón	235

	<i>Página</i>
C) Asturias	235
D) Canarias	235
E) Cantabria	236
F) Castilla y León	236
G) Castilla-La Mancha	236
H) Cataluña	236
I) Extremadura	237
J) Galicia	237
K) Madrid	237
L) Murcia	237
M) Navarra	238
N) La Rioja	238
O) Valencia	238
3. La otra cara de la determinación específica del fin o de la <i>causa expropiandi</i> : la reversión tras la LRSV y la STC 164/2001	239
4. Las especialidades del procedimiento expropiatorio del suelo: la tasación conjunta y la tasación individual. La problemática planteada por la STC 164/2001. La legislación autonómica	249
a) La dualidad del procedimiento expropiatorio. La aprobación de la relación de propietarios, bienes y derechos	249
b) El procedimiento de tasación conjunta	252
c) La problemática planteada por la STC 164/2001 al haber anulado el artículo 38 de la LRSV	254
d) La legislación autonómica	257
A) Andalucía	257
B) Asturias	257
C) Canarias	257
D) Cantabria	258
E) Castilla y León	258
F) Castilla-La Mancha	258
G) Cataluña	258
H) Extremadura	259
I) Galicia	259
J) Madrid	259
K) Murcia	259
L) Navarra	260
5. La aplicación del procedimiento de urgencia	260
6. La planificación urbanística como presupuesto de la ejecución y de la expropiación: legislación estatal y autonómica	261

	<i>Página</i>
a) La función legitimadora del planeamiento en la legislación estatal	261
b) El planeamiento legitimador de la ejecución de sistemas generales	262
c) La función legitimadora del planeamiento en la legislación autonómica	265
• Andalucía	265
• Aragón	266
• Asturias	267
• Baleares	267
• Canarias	267
• Cantabria	268
• Castilla y León	269
• Castilla-La Mancha	269
• Cataluña	270
• Extremadura	270
• Galicia	270
• Madrid	271
• Murcia	272
• Navarra	272
• País Vasco	273
• La Rioja	273
• Valencia	274
III. La esencia de la expropiación, delimitación y expropiación	274
IV. La expropiación y los dos principios básicos del urbanismo	277
V. Las expropiaciones para fines urbanísticos	279
1. Expropiación urbanística y expropiación para fines urbanísticos	279
2. La pretendida superación de la diferencia entre expropiación urbanística y no urbanística: sentido, finalidad y crítica	286
3. La solución a adoptar ante la LRSV. La pérdida de trascendencia de la distinción como consecuencia de los nuevos criterios legales de valoración	289
VI. Los supuestos expropiatorios para fines urbanísticos	291
VII. La expropiación como forma de obtención de los sistemas generales y de las dotaciones locales y el principio de equidistribución	292
1. Introducción: las técnicas de equidistribución: el aprovechamiento urbanístico	292
a) Introducción	292
b) El marco legal del cálculo y reparto del aprovechamiento: área de reparto, unidad de ejecución, sector y aprovechamiento	293

	<i>Página</i>
c) Las fórmulas legales para la distribución del aprovechamiento: la atribución de edificabilidad, la ocupación directa, las transferencias de aprovechamiento, la expropiación	300
2. Los sistemas generales y las dotaciones locales: concepto y naturaleza	307
a) Introducción	307
b) Los sistemas generales	308
a') La expresión «sistema general»	308
b') La generalización del término «dotación»	309
c') ¿Hacia una nueva denominación: el sistema de redes?	311
d') Concepto	313
e') Elementos integrantes	315
f') Clasificación del suelo destinado a sistemas generales	317
c) Las dotaciones locales	319
d) Naturaleza jurídica de los sistemas generales y de las dotaciones locales	320
3. La obtención de los terrenos para sistemas generales y dotaciones locales	323
A) Introducción	323
B) La cesión obligatoria de suelo dotacional, sin coste, para la Administración	324
a) Situación anterior a la STC 61/1997	324
a') Superación del concepto de «cesión gratuita» por el de «cesión sin coste» para la Administración	324
b') Conceptos previos: situación, adscripción, inclusión y exclusión de áreas de reparto y unidades de ejecución	325
a'') Sistemas generales en suelo urbano	326
b'') Los sistemas generales en suelo urbanizable	327
c'') Dotaciones locales en suelo urbano y urbanizable	328
c') Las fórmulas de obtención por cesión: cesión gratuita por compensación y transferencias de aprovechamiento	329
b) La anulación por la STC 61/1997 de la mayor parte de los preceptos reguladores de los modos de obtención de terrenos dotacionales: la nueva regulación de la LRSV	330
a') Cesión para sistemas generales	330
a'') Suelo urbano no consolidado	330
b'') Suelo urbanizable	331
b') Cesión para dotaciones locales	331

	<i>Página</i>
a'') Suelo urbano	331
b'') Suelo urbanizable	332
c') La legislación autonómica	333
1. Andalucía (Ley 7/2002, de 17 de diciembre) ...	333
2. Aragón (Ley 5/1999, de 25 de marzo)	334
3. Asturias (Ley 3/2002, de 19 de abril)	334
4. Baleares (Decreto 90/1994, de 13 de julio)	334
5. Canarias (Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo)	335
6. Cantabria (Ley 2/2001, de 25 de junio)	335
7. Castilla y León (Ley 5/1999, de 8 de abril)	336
8. Castilla-La Mancha (Ley 2/1998, de 4 de junio) .	336
9. Cataluña (Ley 2/2002, de 14 de marzo)	337
10. Extremadura (Ley 15/2001, de 14 de diciembre)	338
11. Galicia (Ley 9/2002, de 30 de diciembre)	338
12. Madrid (Ley 9/2001, de 17 de julio)	338
13. Murcia (Ley 1/2001, de 24 de abril)	340
14. Navarra (Ley Foral 10/1994, de 4 de julio y Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre)	340
15. País Vasco (Ley 3/1997, de 25 de abril, modificada por Ley 11/1998, de 20 de abril, y Ley 5/1998, de 6 de marzo)	341
16. La Rioja (Ley 10/1998, de 2 de julio)	341
17. Valencia (Ley 6/1994, de 15 de noviembre y Decreto 201/1998, de 15 de diciembre)	342
C) La ocupación directa	344
D) La expropiación para la obtención de los sistemas generales y las dotaciones locales	346
VIII. La obtención de terrenos para sistemas generales y otras infraestructuras no incluidos o no adscritos en los planes de urbanismo	348
IX. Las expropiaciones urbanísticas por causa de interés social	355
1. La función social, el reparto de plusvalías y el interés social	355
2. La expropiación-sistema de actuación	357
a) Concepto, fundamento y finalidad; la <i>causa expropriandi</i> : el interés social	357
b) La determinación legal específica de la <i>causa expropriandi</i> por causa de interés social. Las declaraciones genéricas y las declaraciones implícitas	359
X. Los supuestos expropiatorios por causa de interés social	363
XI. Los patrimonios públicos del suelo	364

	<i>Página</i>
1. Planteamiento del problema: los modelos urbanísticos y el enfoque para el estudio de esta cuestión	364
2. Contenido y formas de obtención del patrimonio público del suelo ...	367
3. Las causas de la expropiación para constituir el patrimonio público del suelo. ¿Es preciso atenderse a finalidades específicas para la expropiación?	370
a) La expropiación para constituir o ampliar patrimonios públicos	371
b) La expropiación para la obtención de terrenos destinados a la construcción de viviendas en régimen público u otros usos declarados expresamente de interés social	372
c) Las reservas del suelo	372
4. La alternativa a la expropiación: el derecho de tanteo y retracto	379
5. Los fines de patrimonio público del suelo, su relación con su naturaleza jurídica	381
a) Introducción	381
b) Fines genéricos y fines específicos del patrimonio	382
c) Análisis de los fines específicos: viviendas de protección pública y otros usos de interés social	387
d) La reversión de bienes expropiados para formar parte del Patrimonio Municipal del Suelo	390
e) La legislación autonómica	392
6. Las fórmulas legales para cumplir los fines del patrimonio	396
XII. La expropiación forzosa por incumplimiento de la función social de la propiedad y su alternativa: venta forzosa y ejecución sustitutoria	400
1. Introducción	400
2. La expropiación por incumplimiento de la función social en el TRLS/1992	401
3. La expropiación por incumplimiento de la función social después de la STC 61/1997: la LRSV y la legislación autonómica	402
a) La STC 61/1997	402
b) La LRSV	403
c) Legislación autonómica	405
4. La alternativa a la expropiación: la venta forzosa y la ejecución sustitutoria	411
5. El problema de la reversión en el caso de la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad	415
XIII. Los supuestos indemnizatorios en la LRSV	416
1. Introducción	416
2. Análisis de los supuestos indemnizatorios (arts. 41-44 LRSV)	417
a) Indemnización por alteración del planeamiento	417

	<i>Página</i>
b) Indemnización por limitaciones singulares	419
c) La indemnización en los supuestos de anulación de licencia, demora injustificada en su otorgamiento o denegación impropcedente (art. 44.2 LRSV)	420
XIV. La regulación de expropiación en la Ley 8/2007, de 28 de mayo, y en su Texto Refundido, aprobado por RDL 2/2008, de 20 de junio	420
1. Introducción	420
2. La responsabilidad patrimonial de la Administración en materia urbanística	421
3. Los supuestos de responsabilidad del artículo 30 de la Ley	421
4. Los supuestos de responsabilidad regulados en los artículos 24 y 25 de la Ley (arts. 25 y 26 del Texto Refundido)	422
5. Especialidades de la regulación de derecho de reversión	423
6. El derecho a la retasación	424

TERCERA PARTE
LA VALORACIÓN DEL SUELO

I. Introducción	427
II. El objeto de la valoración: el derecho de propiedad del suelo	428
1. La valoración del contenido esencial	428
2. La valoración del aprovechamiento urbanístico: la plusvalía y la expectativa urbanística	429
3. Recapitulación	430
III. Métodos y criterios de valoración	430
1. El criterio del valor de mercado	431
2. El criterio fiscal	436
3. El criterio de valoración expropiatorio	440
4. Los criterios de valoración urbanísticos	440
IV. La valoración del suelo en la legislación urbanística	441
1. La valoración del suelo en la Ley de 1956	444
2. La valoración del suelo en la Ley de 1975 y Texto Refundido de 1976	444
V. Las valoraciones del suelo en la Ley 8/1990, de 25 de julio y en el Texto Refundido. Real Decreto 1/1992, de 26 de junio	449
1. Introducción	449
2. Las bases del sistema	450
a) La lucha contra la especulación	451
b) El régimen de la propiedad del suelo	451
3. Los efectos del régimen de la propiedad del suelo en las valoraciones	453

	<i>Página</i>
a) El criterio objetivo: el valor inicial, el valor urbanístico y el valor fiscal	454
a') El valor inicial: suelo no urbanizable y urbanizable no programado	454
b') El valor urbanístico	456
b) El criterio subjetivo: los valores expectantes	459
a') Valor del suelo sin desarrollo de planeamiento (art. 48) ..	460
b') La valoración del derecho a urbanizar	461
c') El valor del derecho a edificar y del derecho a la edificación	462
c) El criterio sancionador	462
a') Extinción del derecho-deber de urbanizar	462
b') Extinción y reducción del derecho al aprovechamiento, incumplimiento de la carga de equidistribución y de otros deberes	463
d) El criterio expropiatorio independiente del incumplimiento de deberes	464
a') La finalidad de las valoraciones del Capítulo II del Título II del Texto Refundido	465
b') La valoración de los terrenos a obtener por expropiación destinados a sistemas generales y dotaciones locales	467
- Valoración de los sistemas generales en suelo urbano ..	468
- Valoración de los sistemas generales en suelo urbanizable	470
- Valoración de los sistemas generales en suelo no urbanizable	470
- Valoración de las dotaciones locales	472
c') La valoración de los terrenos en el caso de la aplicación de la expropiación sistema de actuación	472
d') La valoración de los terrenos en el caso de expropiar para el patrimonio, viviendas públicas y otros usos de interés social	473
e') La valoración de las reservas	473
f') El pago del justiprecio	474
VI. Las valoraciones del suelo en la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones	476
1. El marco constitucional	476
a) La STC 61/1997, de 20 de marzo, como punto de partida: la exclusividad de la regulación estatal	476
b) La STC 164/2001, de 11 de julio: su escasa repercusión en materia de valoraciones del suelo	477

	<i>Página</i>
2. El nuevo régimen de valoraciones de la LRSV supone un giro copernicano respecto al sistema anterior	478
3. Ámbito de aplicación: unificación del régimen de valoración del suelo atendiendo única y exclusivamente a los criterios de la LRSV	480
4. De la supresión de la dualidad de valores –inicial y urbanístico– de la legislación precedente al nuevo régimen de valoración del suelo atendiendo al valor real de mercado como criterio general de valoración	482
5. La determinación temporal de las valoraciones (art. 24 LRSV)	486
A) Los precedentes legislativos del precepto y la problemática que plantea el momento de la valoración	486
B) La determinación temporal de la valoración en la LRSV	487
a) La determinación temporal de la valoración en los supuestos expropiatorios	487
b) El problema de las plusvalías	488
c) Régimen transitorio de las valoraciones	492
6. Valoración del suelo no urbanizable	495
A) La valoración del suelo no urbanizable en los antecedentes legislativos y su aplicación por la Jurisprudencia	495
B) La nueva regulación de la valoración del suelo no urbanizable ..	497
a) Introducción	497
b) El valor de mercado como objetivo primordial	498
c) Los métodos de valoración del suelo no urbanizable	498
a') El método de valoración basado en la analogía. La valoración de las expectativas urbanísticas	499
b') El método de valoración por el rendimiento económico	502
C) La valoración de los sistemas generales y de otras infraestructuras en suelo no urbanizable. La valoración por el destino como si se tratase de suelo urbanizable en aplicación del principio de equidistribución de beneficios y cargas y el reconocimiento de expectativas según la doctrina jurisprudencial y la LRSV. El intento de rectificación de esta doctrina como consecuencia de la modificación del artículo 25 de la LRSV por la Ley 53/2002, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social (BOE núm. 313, 31 de diciembre 2002)	503
a) La doctrina jurisprudencial surgida en 1994 y su consideración	503
b) Divergencias en su interpretación	505
c) ¿Sólo aplicable a sistemas generales previstos en el planeamiento?	507
d) El reconocimiento de expectativas urbanísticas	509

	<i>Página</i>		<i>Página</i>		
e)	Los sistemas generales supramunicipales	510	b)	La valoración de los sistemas generales y de las dotaciones locales en suelo urbano en la evolución legislativa	544
f)	La valoración del suelo para sistemas generales y otras infraestructuras situadas en suelo no urbanizable según los criterios de la LRSV	513	B)	La valoración del suelo urbano en la nueva Ley	545
g)	La modificación del artículo 25 de la LRSV por la Ley 53/2002, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social (BOE núm. 313, 31 de diciembre 2002)	520	a)	Los diferentes tipos de suelo urbano	545
a')	Oportunidad de la reforma	520	b)	La valoración del suelo urbano sin urbanización consolidada	546
b')	Cauce legislativo utilizado	521	c)	La valoración del suelo urbano con urbanización consolidada: los métodos de valoración	546
c')	Justificación de la reforma	522	a')	El método del valor fiscal y el aprovechamiento	547
d')	La doctrina del TS que se pretende rectificar con la modificación del artículo 25 LRSV	524	b')	La aplicación del método residual	548
e')	Contenido y alcance de la modificación	525	d)	La valoración del suelo urbano de reforma, renovación o mejora	549
f')	Ámbito temporal de aplicación de la modificación ...	528	9.	Valoración del suelo en supuestos de carencia de planeamiento o sin atribución de aprovechamiento (art. 29 LRSV)	550
g')	Eficacia futura de la modificación	530	A)	El origen del precepto en la legislación urbanística: la valoración de los sistemas generales y de las dotaciones locales	550
7.	Valoración del Suelo Urbanizable	531	B)	El significado de la valoración de los sistemas generales y de las dotaciones locales en la nueva Ley	551
A)	El valor del suelo urbanizable en la legislación urbanística, precedentes legislativos y jurisprudencia	531	a)	Procedencia del precepto	551
a)	Ideas generales sobre el suelo urbanizable	531	b)	Constitucionalidad del artículo 29	552
b)	Evolución legislativa en la valoración del suelo urbanizable	532	c)	Valoración del suelo para sistemas generales o dotaciones locales en ausencia de planeamiento	552
c)	La valoración de los sistemas generales en suelo urbanizable	533	d)	Valoración del suelo para sistemas generales y dotaciones locales sin aprovechamiento lucrativo	553
B)	Las nuevas fórmulas de valoración del suelo urbanizable	534	a')	Dotaciones y sistemas generales en suelo urbanizable .	553
a)	El punto de partida: la clasificación del suelo urbanizable .	534	b')	Dotaciones y sistemas generales en suelo urbano	554
b)	La valoración referida a los diferentes tipos de suelo urbanizable	535	e)	Método para efectuar la valoración	554
c)	El suelo urbanizable no incluido en ámbitos: la importancia de las expectativas urbanísticas	535	10.	La deducción de los gastos de urbanización pendiente	555
d)	El suelo urbanizable incluido en ámbitos: las fórmulas para hallar el valor de mercado	536	A)	Introducción. Los precedentes	555
a')	El valor básico de repercusión en polígono deducido de las ponencias de valores aplicado al aprovechamiento que corresponda al suelo	537	B)	La deducción de los gastos de urbanización y otros costes en la nueva Ley	556
b')	La valoración obtenida por el método residual	540	a)	El punto de partida: aprovechamiento y valores de repercusión	556
e)	La valoración de los sistemas generales y dotaciones locales en suelo urbanizable	543	b)	Gastos y costes a deducir	557
8.	Valoración del Suelo Urbano	544	c)	La deducción de los costes de urbanización en la valoración de los terrenos destinados a sistemas generales	557
A)	La valoración del suelo urbano en los precedentes legislativos ...	544	VII.	La valoración del suelo en la Ley 8/2007, de 28 de mayo, y en su Texto Refundido, aprobado por RDL 2/2008, de 20 de junio	558
a)	Ideas generales sobre el concepto de suelo urbano y su valoración: evolución legislativa	544	1.	Los criterios de valoración	558
			2.	Las situaciones básicas del suelo y su valoración	564
			A)	El suelo rural y su valoración	565

	<i>Página</i>
B) La situación del suelo urbanizado y su valor	567
C) La valoración del suelo para Sistemas Generales y otras infraestructuras	568
3. El régimen de las valoraciones	574
4. La inconstitucionalidad del régimen de valoraciones	576

CUARTA PARTE

CONCLUSIONES

1. Conclusiones sobre el régimen de la propiedad del suelo	581
2. Conclusiones sobre la expropiación forzosa del suelo	585
3. Conclusiones sobre la valoración del suelo	589
4. Conclusiones sobre el contenido de la nueva Ley del Suelo, Ley 8/2007, de 28 de mayo	597
ÍNDICE CRONOLÓGICO DE DISPOSICIONES CITADAS	599