

ÍNDICE

TÍTULO PRIMERO

LOS BIENES DE LA ADMINISTRACIÓN: RÉGIMEN BÁSICO Y DOMINIO PÚBLICO

CAPÍTULO I

LOS BIENES DE LA ADMINISTRACIÓN: RÉGIMEN BÁSICO

	Pág.
1. La Administración y los bienes.....	19
2. El régimen jurídico básico de los bienes de la Administración	22
3. Adquisición de bienes por la Administración	23
4. Gestión, transmisión y cesión.....	26
5. La autotutela básica: inventario, registro, investigación, deslinde, desahucio, recuperación de oficio	28
A) Inventarios y catálogos.....	29
B) La inscripción en el Registro de la Propiedad	30
C) La acción de investigación.....	31
D) El deslinde	32
E) Reintegro posesorio	33
F) El desahucio administrativo	34
G) Control judicial de los actos de autotutela	34
6. La inembargabilidad	35
Bibliografía	37

CAPÍTULO II

EL DOMINIO PÚBLICO

1. La formación del concepto de dominio público	39
2. El criterio de la afectación como definidor del dominio público. Bienes que comprende.....	42
A) Bienes afectados al uso público o general	43
B) Bienes afectados a un servicio público. Los edificios públicos.....	43
C) Los bienes afectados a la Corona. El Patrimonio Nacional.....	44

D) Bienes afectados al fomento de la riqueza nacional	45
E) Los montes públicos	47
F) El dominio público radioeléctrico.....	47
3. Los bienes comunales.....	48
4. Extensión de la demanialidad: los bienes muebles y los derechos reales demaniales	50
5. Excurso doctrinal sobre la aplicación del concepto de propiedad a los bienes públicos.....	52
6. Comienzo y cese de la demanialidad. Afectación y desafectación.....	54
A) Las modalidades de la afectación.....	54
B) Las modalidades de la desafectación	56
7. Mutaciones demaniales	57
Bibliografía.....	58

CAPÍTULO III

UTILIZACIÓN Y PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO

1. Deberes de conservación y clases de utilización del dominio público	59
2. La utilización de los bienes afectados a los servicios públicos	60
3. El uso común general. Los colindantes de las vías públicas.....	61
4. Excepciones al uso común general. Los usos comunes especiales.....	63
5. Utilización privativa. La concesión demanial	65
6. Los aprovechamientos comunales.....	69
7. La protección del dominio público. Fundamento y clases de protección.....	70
8. Imprescriptibilidad.....	71
9. Inalienabilidad e imbargabilidad.....	74
10. La autotutela del dominio público. La recuperación de oficio en cualquier tiempo de los bienes demaniales	75
11. La potestad sancionadora	76
Bibliografía.....	78

TÍTULO SEGUNDO

LOS BIENES PÚBLICOS EN PARTICULAR

CAPÍTULO IV

LAS AGUAS TERRESTRES

1. Sistemas de titularidad sobre las aguas	81
2. Derecho histórico español y regulación de las aguas en las Leyes de 1866 y 1879	85

A) El sistema romano de las Partidas y la publicación de las aguas en el Reino de Valencia	85
B) El liberalismo económico y la reacción de los Moderados.....	86
C) Las Leyes de Aguas de 1866 y 1879	88
3. La publicación de las aguas en la Ley de 2 de agosto de 1985	90
A) Extensión del demanio hidráulico	90
B) Régimen de los derechos privados sobre las aguas anteriores a la Ley de 1985	91
4. El sistema garantizador de la Ley de Aguas. El deslinde. El Registro de Aguas Públicas. El Catálogo de Aguas Privadas y el Registro de la Propiedad.....	92
5. Usos comunes y aprovechamientos directos de las aguas públicas sin título administrativo	95
6. Aprovechamientos especiales y privativos	98
A) Otorgamiento de concesiones de usos privativos.....	98
B) Límites y condiciones de la concesión de aguas públicas	100
7. La planificación hidrológica	102
8. La administración de las aguas. La distribución de competencias entre el Estado y las Comunidades Autónomas	105
9. La administración hidráulica.....	108
A) El Consejo Nacional del Agua.....	108
B) Organismos de cuenca o Confederaciones Hidrográficas	108
10. Las corporaciones de usuarios.....	112
11. La protección de la calidad de las aguas	115
A) La autorización de vertidos	117
B) Principio de recuperación de costes y canon de vertido.....	119
C) Zonas de policía y perímetros de protección de los acuíferos subterráneos	119
D) Estudio del impacto ambiental	120
E) Declaración de sobreexplotación y salinización de los acuíferos subterráneos	120
F) La reutilización de las aguas.....	121
G) Los registros de zonas protegidas	121
12. La potestad administrativa sancionadora	122
13. Las obras hidráulicas.....	124
Bibliografía	129

CAPÍTULO V

EL DEMANIO MARÍTIMO

1. El demanio marítimo. Evolución histórica y derecho comparado.....	131
2. Las dependencias del demanio marítimo. La zona marítimo terrestre	134
3. El mar territorial y recurso de la plataforma continental	137

4. Propiedad privada versus dominio público	138
5. Las marismas. Otro supuesto de degradación y privatización del demanio marítimo.....	144
6. La protección administrativa del demanio marítimo. Indisponibilidad, deslinde y régimen sancionador.....	146
A) La indisponibilidad y la recuperación posesoria del demanio marítimo	146
B) El deslinde y el Registro de la Propiedad	147
C) La potestad sancionadora	148
7. La influencia expansiva de la demanialidad marítimo-terrestre sobre la propiedad colindante. Limitaciones y servidumbres	150
8. Usos y aprovechamientos del demanio marítimo.....	152
9. Pesca y cultivos marinos	154
10. Comunicaciones marítimas. Los puertos.....	157
A) Clases y régimen de competencias	157
B) La organización y gobierno de los puertos de interés general	158
C) El fraude a las competencias estatales sobre los puertos de interés general	160
D) Los puertos autonómicos	160
11. Prestación de servicios portuarios y utilización del demanio portuario.....	161
A) Los servicios prestados en los puertos de interés general.....	161
B) La utilización del dominio público portuario	163
Bibliografía.....	164

CAPÍTULO VI

LOS MONTES Y LA PROTECCIÓN DE LA NATURALEZA

1. Orígenes y evolución de la intervención pública en los montes	165
A) Los precedentes	166
B) El sistema forestal francés.....	168
2. La creación del sistema forestal español.....	170
A) Las Ordenanzas de Javier de Burgos de 1833.....	170
B) La legislación de 1863.....	172
C) La legislación penal de montes.....	173
D) La intervención administrativa sobre los montes privados y la repoblación forestal	174
3. El sistema forestal vigente.....	175
A) La Ley de 1957 y la incidencia del Estado autonómico	175
B) La Ley de Montes 43/2003, de 21 de noviembre.....	177
C) La Ley 10/2006, de Reforma de la Ley de Montes.....	178
4. Concepto y clases de montes.....	179
5. Los montes catalogados	180
6. Montes protectores y «montes protegidos» o de especial protección	181

7. Protección jurídica y formas de utilización de los montes públicos	182
8. Los montes de particulares	184
9. Política, planificación y gestión forestal	186
A) Política y planificación estatal.....	186
B) Planes de Ordenación de los Recursos Forestales.....	187
C) La gestión de los montes. Proyectos de Ordenación de Montes y Planes Dasocráticos	188
D) Aprovechamientos Forestales.....	189
10. Conservación y recuperación de los montes. Los incendios forestales	189
11. Fomento forestal.....	192
12. Régimen sancionador	193
13. La conservación de la naturaleza. Los parques nacionales.....	194
14. Los espacios naturales protegidos autonómicos	196
A) Clases	197
B) Régimen de intervención	197
15. La protección de la flora y fauna silvestres.....	198
16. La potestad sancionadora en la protección de la naturaleza	200
Bibliografía.....	202

CAPÍTULO VII

MINAS

1. Los sistemas de atribución de la propiedad minera. Derecho comparado	203
2. Evolución del Derecho español.....	206
A) El primitivo sistema regaliano.....	206
B) La libertad de investigación. Las Ordenanzas de Felipe II.....	207
C) La influencia francesa en la moderna legislación y Administración de minas.....	208
D) Hacia un sistema más liberal	209
E) La crisis del liberalismo.....	211
3. Sistema y legislación vigente	211
4. Clasificación de los recursos mineros. Reglas comunes a todas las seccio- nes.....	213
5. Naturaleza y aprovechamiento de las rocas.....	215
6. Aguas minerales y termales.....	219
7. Residuos de actividades mineras y estructuras subterráneas.....	221
8. Régimen de los minerales. Exploración, investigación y concesión	223
9. El régimen de los hidrocarburos	226
10. Los conflictos de la minería con el medio ambiente	229
11. El Estado, empresario minero. Privatizaciones y reservas	232
Bibliografía.....	234

CAPÍTULO VIII

EL PATRIMONIO CULTURAL

1. El Patrimonio Histórico Español. Bienes que lo integran	235
2. Evolución legislativa y dispersión normativa	238
3. Competencias y organización administrativa	243
4. Clases de los bienes que integran el Patrimonio Histórico Español. Procedimientos de individualización	244
5. Los bienes de interés cultural	248
6. Los efectos de la declaración de interés cultural	250
7. Los efectos urbanísticos de la declaración de interés cultural	251
8. El régimen de los bienes muebles. Exportación e importación.....	253
9. Los deberes de exhibición y conservación	255
10. Las potestades ablativas de la Administración. Expropiación forzosa y derechos de tanteo y retracto	256
11. El Patrimonio Arqueológico.....	257
12. Conservación y utilización del Patrimonio Documental y Bibliográfico: archivos, bibliotecas y museos	258
13. Actividad de fomento.....	260
14. La potestad sancionadora	261
Bibliografía.....	263

TÍTULO TERCERO

URBANISMO

CAPÍTULO IX

**CONCEPTO, PROBLEMÁTICA Y ORÍGENES DEL DERECHO URBANÍSTICO:
EL URBANISMO DE OBRA PÚBLICA**

1. El derecho urbanístico. Problemática general.....	267
2. La urbanización como potestad pública y su recepción en el liberalismo decimonónico.....	269
3. El proceso de urbanización como potestad y obra pública en la legislación liberal decimonónica	271
A) El urbanismo como simple obra pública en la primera legislación de ensanche de poblaciones.....	272
B) El urbanismo como potestad y obra pública cuyos beneficios deben ser para la comunidad	273
C) La recepción de las ideas de CERDÁ en la legislación expropiatoria de 1879	275
D) El justiprecio expropiatorio. La exclusión de toda valoración urbanística derivada del proyecto de obras.....	277

E) La apropiación de las plusvalías por el municipio. Expropiación de zonas laterales y gestión municipal directa o indirecta de la ejecución del proyecto	278
F) El bloqueo de la especulación. La obligación de edificar y la sanción de pérdida de la propiedad	279
G) El contenido del <i>ius aedificandi</i> en los terrenos no afectados por los proyectos de urbanización	280
4. La asunción definitiva del modelo por el estatuto municipal de Calvo Sotelo, la legislación republicana y la Ley de Régimen Local de 1951	281
5. El urbanismo para pobres. El comienzo de la separación de la política de urbanismo y vivienda	282
6. La aparición de las técnicas urbanísticas	284
Bibliografía	287

CAPÍTULO X

DE LA DESNACIONALIZACIÓN DEL DERECHO A URBANIZAR A UN URBANISMO DE INTERESES PRIVADOS Y RECAUDATORIOS

1. Los principios del Derecho urbanístico en la Ley del Suelo de 1956	289
A) El derecho de urbanizar como derecho privado oligopólico	290
B) La diferente valoración de los suelos	291
C) La tolerancia de la especulación	293
D) Desigualdad entre los propietarios y lentitud de los procesos urbanizadores	294
E) La desnacionalización del derecho de urbanizar	295
F) Las modificaciones del planeamiento y la posibilidad de alteración de la fisonomía de las villas y ciudades	296
2. Las contramedidas para combatir la especulación: registro de solares sin edificar, patrimonio municipal del suelo y urbanismo público para vivienda social y polígonos industriales	296
3. La reforma de 1975: la recuperación parcial por el municipio de las plusvalías urbanísticas, el aumento de cargas de los propietarios y la eliminación del <i>ius aedificandi</i> del suelo rústico o no urbanizable	298
4. La segunda reforma operada por la Ley 8/1990, de 25 de julio. La desvertebración del Derecho de propiedad y el aumento de la participación del municipio en las plusvalías urbanísticas	301
5. Tercera reforma. El Real Decreto-ley 7/1996, de 7 de junio. Turno de favorecimiento de los propietarios: supresión del suelo urbanizable no programado y reducción del porcentaje de cesión del aprovechamiento tipo	303
6. La «jibarización» del Derecho urbanístico estatal por la sentencia constitucional 61/1997, de 20 de marzo	305
A) Los motivos de inconstitucionalidad del Texto Refundido de 1992	306
B) El alcance concreto de la anulación	307
C) Crítica de la sentencia	309
7. Cuarta reforma. La Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones	310

8. El resultado del proceso: urbanismo de concierto entre intereses privados y recaudatorios municipales mediante la privatización del planeamiento.....	313
A) Los convenios urbanísticos.....	314
B) El agente urbanizador.....	315
C) Los nuevos riesgos.....	316
Bibliografía.....	317

CAPÍTULO XI

LAS BASES ESTATALES DEL DERECHO URBANÍSTICO. LA LEY 8/2007, DE 28 DE MAYO, DE SUELO

1. Ámbito, finalidad y valoración general de la Ley 8/2007, de Suelo	319
2. Condicionantes estatales del planeamiento urbanístico	323
3. Problemática del derecho de urbanizar	325
4. Las clases de suelo	328
5. Propiedad y urbanismo	330
6. Actuaciones urbanísticas. Deberes y cargas del urbanizador	332
7. Valoraciones del suelo	334
A) Valoración del suelo rural	335
B) Valoración del suelo urbanizado	337
C) Ámbito de aplicación y reglas complementarias.....	338
D) Valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas	339
E) Indemnizaciones por privación de la facultad de participar en actuaciones de nueva urbanización y por la iniciativa de la promoción de actuaciones de urbanización o de edificación	340
8. La expropiación urbanística. Supuestos de reversión-retasación	341
9. Régimen de fincas y parcelas. División, transmisión y obra nueva.....	343
10. Función social de la propiedad urbanística. Venta y sustitución forzosas	345
11. Patrimonios públicos de suelo	346
12. Derecho de superficie	349
Bibliografía.....	351

CAPÍTULO XII

EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

1. El planeamiento urbanístico.....	353
A) La distribución de competencias sobre la ordenación territorial y urbanística. Las indisponibles competencias estatales.....	354
B) Las relaciones entre los instrumentos de ordenación territorial y urbanística. Naturaleza jurídica	356
C) Los riesgos de planeamiento municipal.....	357
2. Clases de planes e instrumentos para su desarrollo	359

A) Los Planes Generales de Ordenación Municipal	359
B) Las normas de ordenación complementarias y subsidiarias del planeamiento	362
C) Los Programas de Actuación Urbanística.....	363
D) Los Planes Parciales.....	364
E) Planes Especiales y Catálogos	365
F) Estudios de Detalle	365
G) Proyectos de delimitación de suelo urbano.....	366
H) Los proyectos de urbanización	367
3. Elementos reglados y discrecionalidad en la planificación	367
A) Los estándares urbanísticos.....	368
B) Las determinaciones legales de directa aplicación	369
C) La reducción de la discrecionalidad en la elaboración de los planes y su control judicial	371
4. La privatización del planeamiento. Los convenios urbanísticos de planeamiento.....	374
Bibliografía.....	378

CAPÍTULO XIII

FORMACIÓN Y EFICACIA DE LOS PLANES

1. Introducción: reparto de competencias en la elaboración y aprobación de los planes.....	381
2. Procedimiento de aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística y la simultánea tramitación del informe de sostenibilidad ambiental	383
3. La problemática de la aprobación definitiva	386
4. La suspensión del otorgamiento de licencias durante la tramitación de la modificación de los planes	388
5. Entrada en vigor y eficacia de los planes	389
A) Publicación	389
B) Publicidad.....	390
C) Obligatoriedad: obras del Estado y edificios fuera de ordenación.....	391
D) Legitimación de expropiaciones	393
6. Vigencia, revisión y modificación de los planes. Supuestos indemnizatorios ...	393
Bibliografía.....	395

CAPÍTULO XIV

EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

1. La ejecución del planeamiento. Ejecución privada frente a ejecución pública	397
2. Condiciones previas a la ejecución del planeamiento. Instrumento de ordenación detallado y delimitación de unidades de ejecución.....	402

3. Distribución de beneficios y cargas. La reparcelación	403
4. Sistema de cooperación.....	405
5. El sistema de compensación	406
6. Correcciones al sistema de compensación. La ejecución forzosa	409
7. La expropiación forzosa como sistema de ejecución del planeamiento	410
8. El urbanismo empresarial en la ejecución del planeamiento. La concesión urbanística y sus variantes	412
A) La concesión expropiatoria tradicional. Su aplicación en la ejecución de los programas de actuación urbanística	413
B) El agente urbanizador.....	415
C) La concesión en favor de sociedades de economía mixta con propietarios de suelo.....	418
Bibliografía.....	419

CAPÍTULO XV

EDIFICACIÓN Y DISCIPLINA URBANÍSTICA

1. Los deberes de edificar, conservar y demoler	421
A) El deber de edificar	421
B) El deber de conservar en condiciones de seguridad y salubridad.....	423
C) Acción de demolición y expediente de declaración de ruina.....	423
D) Deber de conservación y patrimonio histórico artístico.....	424
2. El control de la edificación y otros usos del suelo. La licencia urbanística...	426
A) Naturaleza jurídica.....	426
B) Ámbito y clases de licencias urbanísticas.....	427
C) Competencia y procedimiento. El silencio positivo	429
D) Invalidez, revocación y caducidad de la licencia	431
E) Obras realizadas sin licencia o contra sus determinaciones	432
F) Obras realizadas al amparo de licencias graves y manifiestamente ilegales.....	433
G) Las facultades de suspensión y revisión otorgadas a las autoridades supramunicipales.....	434
3. Infracciones urbanísticas	435
4. Las sanciones urbanísticas.....	437
5. Procedimiento y competencia sancionadora	439
6. La acción pública en materia urbanística	440
7. La justicia civil en la protección de la legalidad urbanística	441
8. La garantía penal. El delito urbanístico	442
Bibliografía	444