

PLANTILLA DE CORRECCIÓN DE LA SEGUNDA PRUEBA TEÓRICA DE MATERIAS ESPECÍFICAS REALIZADO EL 1 DE ABRIL DE 2026 Y CORREGIDO EL 28 DE ABRIL DE 2026.

RESPUESTA MODELO — Pregunta 1 (3/3 puntos)

Enunciado: Defina patrimonio público del suelo conforme al artículo 104 del Decreto Legislativo 1/2021 (TRLOTUP); describa sus objetivos y enumere qué bienes lo forman.

El patrimonio público del suelo (en adelante, PPS) se regula en el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (en adelante, TRLOTUP), concretamente en los artículos 104 a 107.

El patrimonio público del suelo es el conjunto de bienes y derechos de contenido patrimonial que las Administraciones Públicas —singularmente el Ayuntamiento de Mutxamel, en el ámbito municipal— afectan al cumplimiento de los fines que la normativa urbanística les encomienda.

Su finalidad es esencialmente pública: la regulación del mercado de terrenos, la prevención de la especulación inmobiliaria, la garantía de la disponibilidad de suelo para usos de interés social y la facilitación de la ejecución de la ordenación territorial y urbanística conforme a la legislación. El patrimonio público de suelo es un instrumento que tiene por finalidad la regulación del mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución de la ordenación territorial y urbanística de acuerdo con la legislación del Estado en materia de suelo.

Conforme al artículo 104.1 TRLOTUP, el patrimonio público del suelo tiene los siguientes objetivos:

- Regular el mercado de terrenos para evitar la especulación y garantizar la disponibilidad de suelo para usos sociales.
- Adquirir suelos para la promoción de usos públicos, anticipando su incorporación al patrimonio público antes de que los procesos de urbanización originen incrementos especulativos de precio.
- Controlar el desarrollo urbanístico y facilitar la ejecución de la ordenación territorial y urbanística, de acuerdo con lo establecido en la legislación estatal en materia de suelo.
- Facilitar la obtención de suelo para vivienda de protección pública y para usos dotacionales sin necesidad de recurrir a la expropiación forzosa.

Con arreglo al artículo 104 TRLOTUP, el PPS se integra por los siguientes bienes:

a) Bienes adquiridos por la administración para su incorporación al patrimonio municipal de suelo. Para cumplir su función, la adquisición puede producirse con suficiente antelación a la futura evolución de precios del terreno, pudiendo ser previa a la urbanización e incluso a la aprobación de la planificación. Con tal fin es lícito condicionar la decisión de urbanización del suelo a la previa adquisición pública del terreno.

b) El aprovechamiento que corresponde a la administración de acuerdo con lo establecido en el artículo 82 de este texto refundido.

c) Los ingresos obtenidos mediante la enajenación de terrenos que los integran o la sustitución monetaria del aprovechamiento que corresponde a la administración en los casos establecidos en el presente texto refundido.

d) Los demás supuestos previstos en este texto refundido o en la norma que la desarrolle.

RESPUESTA MODELO — Pregunta 2 (4/4 puntos)

Enunciado: Describa las diferencias y aplicaciones de las técnicas de compensación, transferencias y reservas de aprovechamiento conforme al Decreto Legislativo 1/2021 (TRLOTUP).

El Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio (TRLOTUP), junto con los sistemas tradicionales de reparcelación y expropiación, contempla otras técnicas de gestión operativa del suelo en los artículos 82 a 84 del Libro II. Estas técnicas —compensación, transferencia y reserva de aprovechamiento

Para comprender estas técnicas es imprescindible distinguir dos conceptos:

- **Aprovechamiento Subjetivo (AS):** es el aprovechamiento que el planeamiento reconoce al propietario del suelo conforme al aprovechamiento tipo (AT) del área de reparto en que se encuentra. Es el aprovechamiento que le corresponde al propietario como derecho subjetivo patrimonializable.
- **Aprovechamiento Objetivo (AO):** es el aprovechamiento que el planeamiento asigna a la parcela concreta (el que puede edificarse realmente en ella). Es el aprovechamiento real o material de la parcela.

La diferencia entre AS y AO genera los desajustes que las diferencias de aprovechamiento están llamadas a corregir.

La compensación de aprovechamiento (art. 82 TRLOTUP)

La compensación de aprovechamiento se produce cuando el Aprovechamiento Objetivo (AO) o real de una parcela es mayor que el Aprovechamiento Subjetivo (AS) que corresponde a su propietario. Es decir, la parcela tiene más aprovechamiento del que el propietario puede materializar sin compensar a la Administración.

Para poder materializar ese excedente de aprovechamiento, el propietario deberá compensar onerosamente a la Administración mediante alguna de las siguientes formas previstas en el artículo 82 TRLOTUP:

- Cesión de suelo para la urbanización de la propia parcela.
- Cesión de suelo en otra unidad de ejecución, ámbito geográfico o sector.
- Cesión de edificación preexistente de valor equivalente (fórmula conectada con los ejemplos de la Pregunta 1 para la obtención del PMS).
- Subsidiariamente, compensación económica por el valor equivalente del excedente.

Esta técnica se aplica, por tanto, cuando existe un excedente de aprovechamiento que el propietario puede y quiere materializar, y supone una transferencia de valor —en suelo, edificación o dinero— a la Administración.

Las transferencias de aprovechamiento (art. 83 TRLOTUP)

La transferencia de aprovechamiento se produce cuando el Aprovechamiento Objetivo (AO) o real de una parcela es inferior al Aprovechamiento Subjetivo (AS) del propietario. El propietario no puede materializar en su parcela todo el aprovechamiento que le corresponde como derecho subjetivo. En consecuencia, puede transferir ese excedente de AS no materializable a otra parcela que tenga un excedente de AO sobre el que se pueda alojar.

Las reservas de aprovechamiento (art. 84 TRLOTUP)

La reserva de aprovechamiento es una técnica que se aplica cuando el Aprovechamiento Objetivo (AO) de la parcela es igual a cero o es inferior al AS del propietario, y este no puede materializar su edificabilidad en dicha parcela. En este supuesto, el propietario, a solicitud voluntaria propia, cede a la Administración el suelo libre de cargas de urbanización, conservando o reservándose el AS que le corresponde para su posterior transferencia y materialización en otra parcela receptora.

Si transcurridos cinco años desde la reserva el propietario no puede ejecutarla, puede solicitar a voluntad la expropiación forzosa. La reserva permite obtener suelos dotacionales de forma inmediata sin recurrir a la expropiación, siendo una transferencia diferida que constituye objeto de tráfico jurídico y debe ser aprobada por la Administración mediante acto firme e inscrita en el Registro de la Propiedad como finca independiente.

Las reservas de aprovechamiento pueden vincularse al excedente de aprovechamiento del PMS, y su transferencia debe ejecutarse por orden de inscripción registral. Aprobada la reserva, la Administración no puede denegarla, aunque puede oponerse si dificulta la gestión urbanística, debiendo motivarlo.

Diferencias, complementariedad y orden de aplicación

Las tres técnicas son complementarias y pueden aplicarse de manera sucesiva o independiente. Su diferencia principal radica en el momento de aplicación y en la posición de partida respecto al binomio AS/AO:

Técnica	Situación AS/AO	Quién actúa / qué obtiene	Momento de aplicación
Compensación (art. 82)	AO > AS (excedente en la parcela)	Propietario materializa; compensación a la Adm. en suelo/edificación/dinero	Cuando existe un excedente que se quiere materializar
Transferencia (art. 83)	AO < AS (déficit en la parcela)	Propietario transfiere su AS a otra parcela receptora	Cuando existe parcela receptora con excedente de AO
Reserva (art. 84)	AO = 0 o real < AS (suelos dotacionales)	Propietario cede suelo; reserva AS para futura transferencia	Cuando no existe parcela receptora disponible

RESPUESTA MODELO — Pregunta 3 (3/3 puntos)

Enunciado: Describa los actos sujetos a licencia municipal y el régimen de las actuaciones de urgencia en materia de disciplina conforme al Decreto Legislativo 1/2021 (TRLOTUP).

La **licencia urbanística** es un acto administrativo reglado de control preventivo, mediante el cual la Administración Municipal verifica que la actuación proyectada se ajusta a la normativa urbanística de aplicación. Las licencias se conceden salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros (art. 238.1 TRLOTUP), y la normativa aplicable es la vigente en el momento de su

concesión, salvo que se concedan fuera de plazo, en cuyo caso será la vigente en el momento de la solicitud (art. 238 TRLOTUP).

Actos sujetos a licencia urbanística (art. 232 TRLOTUP)

Conforme al artículo 232.1 TRLOTUP, están sujetos a licencia urbanística previa, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes, los siguientes actos de edificación y uso del suelo:

- Movimientos de tierra, explanaciones, parcelaciones y segregaciones, excepto las que sean consecuencia de una reparcelación aprobada, las amparadas bajo obras públicas, las de urbanización y las propias de labores agrícolas.
- Obras de edificación e instalaciones de nueva planta, ampliaciones, legalizaciones por similitud (licencias de minimización de impacto en suelo no urbanizable), licencias en suelo no urbanizable, y casetas y casas prefabricadas.
- Tala de masas de árboles en suelo urbano y urbanizable, de especies protegidas, incluso si son para su protección del dominio público.
- Acumulación de vertidos y depósito de materiales, salvo los amparados por otra actuación.
- Licencias de obras y usos provisionales, de duración máxima de cinco años en suelo urbano (art. 235 TRLOTUP).
- Licencias de intervención sobre edificaciones protegidas por su transcendencia histórica o artística, conforme al régimen de la Ley 4/1998, de 11 de junio, de la Generalitat Valenciana, del Patrimonio Cultural Valenciano.
- Explotación de recursos naturales y canteras, excepto si están amparadas por actuación ambiental integrada.
- Modificaciones del aspecto del territorio: presas, balsas, caminos y modificación de cauces.
- Instalación de maquinaria, grúas y andamiaje sobre el uso o dominio público.

Las **actuaciones de urgencia** son medidas excepcionales y rápidas que la Administración puede adoptar de forma inmediata para proteger la seguridad de personas y bienes y el interés público ante situaciones de peligro o daño para el interés general. Se caracterizan por su inmediatez, posibilidad de ejecución subsidiaria y simplificación administrativa, pudiendo ordenarse sin necesidad de audiencia previa justificada en su urgencia.

El TRLOTUP contempla tres tipos de actuaciones de urgencia:

a) Suspensión inmediata de obras y uso (art. 252 TRLOTUP).

Procede cuando se está ejecutando una obra o uso sin licencia o sin Declaración Responsable, o contraviniendo sus determinaciones, o cuando el procedimiento de Declaración Responsable correspondiente debiera ser el de licencia.

b) Órdenes de ejecución.

Proceden cuando exista peligro para personas y bienes o para el interés público, como en el caso de las ruinas. En supuestos de inactividad del particular, la Administración podrá actuar de forma subsidiaria, repercutiendo el coste al interesado, y adoptando medidas como el desalojo, el

apuntalamiento o, en su caso, la demolición total o parcial, cuando esta sea imprescindible para impedir mayores perjuicios y como medida de último recurso.

La Administración será responsable de las consecuencias que comporte la adopción injustificada de estas medidas, sin que ello exima a la persona propietaria de la íntegra responsabilidad en la conservación de sus bienes, siéndole repercutibles los gastos realizados por el Ayuntamiento.

c) Medidas de restauración de la legalidad urbanística (art. 255 TRLOTUP).

Su urgencia no radica en el peligro para personas y bienes, sino en evitar que se adquieran facultades contrarias a la legalidad urbanística vigente por estar próximo el plazo de prescripción de la infracción. El Ayuntamiento requerirá al infractor para la legalización de las obras ilegalmente ejecutadas y, caso de ser ilegalizable la actuación, ordenará la demolición parcial o total o la reconstrucción de lo ilegalmente construido.

El plazo de caducidad de la acción para ordenar la restauración de la legalidad urbanística es de quince años a contar desde la terminación de las obras o usos ilegales, salvo en suelo no urbanizable y en el dominio público o las dotaciones públicas, en que la acción no caduca (imprescriptibilidad).