



DERECHO

URBANISMO

# LA COLABORACIÓN PÚBLICO- PRIVADA INSTITUCIONALIZADA EN EL ÁMBITO URBANÍSTICO LOCAL

Juan Alemany Garcías

Profesor Asociado de Derecho Administrativo de la Universitat  
Rovira i Virgili de Tarragona  
Doctor en Derecho. Abogado

Prólogo

Judith Gifreu Font

Profesora Titular de Derecho Administrativo de la Universidad Autónoma de Barcelona

**REUS**  
EDITORIAL

# COLECCIÓN URBANISMO Y DERECHO

## TÍTULOS PUBLICADOS

- Medianería, edificaciones y propiedad horizontal**, *Cristina Mosquera Ordóñez* (2004).
- El agente urbanizador en el Derecho Urbanístico Español**, *Alejandro Javier Criado Sánchez* (2004).
- Ruido, inmisiones y edificación**, *Carlos Cuadrado Pérez* (2005).
- Limitaciones de luces y vistas en el Código civil español**, *Carlos Rogel Vide* (2006).
- Planificación turística autonómica**, *Omar Bouazza Ariño* (2007).
- El Derecho urbanístico del siglo XXI. Tomo I: Urbanismo y Vivienda. Tomo II: Ordenación del Territorio y Urbanismo. Tomo III: Urbanismo y Estado de las Autonomías**, *Jesús del Olmo Alonso (Coord.)* (2008).
- La renovación urbana y su régimen jurídico. Con especial referencia a la Ley de Economía Sostenible, Ley 2/2011, de 4 de marzo, y el Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio**, *Guillem Cervera Pascual* (2013).
- Poder Público y propiedad privada en el urbanismo: La Junta de Compensación**, *Juan José Rastrollo Suárez* (2013).
- El contrato de cesión de solar por edificación futura. Una configuración alternativa**, *Manuel Seda Mora* (2015).
- La responsabilidad civil del arquitecto**, *Adolfo Morán Díaz* (2017).
- La colaboración público-privada institucionalizada en el ámbito urbanístico local**, *Juan Alemany Garcías* (2018).

**COLECCIÓN URBANISMO Y DERECHO**

Directores:

**MARTÍN BASSOLS**

Catedrático de Derecho Administrativo

**EDUARDO SERRANO**

Profesor titular de Derecho civil

**LA COLABORACIÓN  
PÚBLICO-PRIVADA  
INSTITUCIONALIZADA EN EL  
ÁMBITO URBANÍSTICO LOCAL**

**Juan Alemany Garcías**

Profesor Asociado de Derecho Administrativo de la Universitat

Rovira i Virgili de Tarragona

Doctor en Derecho. Abogado

Prólogo

**Judith Gifreu Font**

Profesora Titular de Derecho Administrativo de la Universidad Autónoma  
de Barcelona

**REUS**  
EDITORIAL

Madrid, 2018

© Editorial Reus, S. A.  
C/ Rafael Calvo, 18, 2º C – 28010 Madrid  
Tfno.: (34) 91 521 36 19 – (34) 91 522 30 54  
Fax: (34) 91 445 11 26  
E-mail: reus@editorialreus.es  
<http://www.editorialreus.es>

1ª edición REUS, S.A. (2018)  
ISBN: 978-84-290-2024-3  
Depósito Legal: M 1371-2018  
Diseño de portada: María Lapor  
Impreso en España  
Printed in Spain

Imprime: Talleres Editoriales Cometa, S. A.  
Ctra. Castellón, km 3,400 – 50013 Zaragoza

Ni Editorial Reus, ni los Directores de Colección de ésta responden del contenido de los textos impresos, cuya originalidad garantizan los autores de los mismos. Cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública o transformación de esta obra sólo puede ser realizada con la autorización expresa de Editorial Reus, salvo excepción prevista por la ley. Fotocopiar o reproducir ilegalmente la presente obra es un delito castigado con cárcel en el vigente Código penal español.

**A mis hijos José Luis, Juan Gabriel y Álvaro**



## ABREVIATURAS

- AGE Administración General del Estado.
- CCAA Comunidades Autónomas.
- CGSP Contrato de Gestión de Servicio Público
- CPPI Colaboración Público-Privada Institucionalizada.
- IGAE Intervención General de la Administración del Estado.
- JCCA Junta Consultiva de Contratación Pública.
- LBRL Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.
- LCAAPP Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.
- LCSP Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público.

- LCSP Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.
- Ley 3R Ley 8/2013, de 26 de junio de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana (BOE 26 de junio de 2013)
- LGP Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria.
- LJCA Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa.
- LOFAGE Ley 6/1997, de 14 de abril, de Organización y Funcionamiento de las Administraciones General del Estado.
- LPAAPP Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.
- LRJPAC Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (Ley 30/1992, de 26 de noviembre).
- LRL Ley de Régimen Local.
- LRSAL Ley 27/2013, de 27 de diciembre, de racionalización y sostenibilidad de la Administración Local.
- LS 2008 Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo.



- PLCSP Proyecto de Ley de Contratación Sector Público.
- RAP Revista de Administración Pública.
- RD Real Decreto.
- RDLeY Real Decreto-Ley.
- REDA Revista Española de Derecho Administrativo.
- REALA Revista de Estudios de la Administración Local y Autonómica.
- ROF Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales.
- RSCL Decreto de 17 de junio de 1955, por el que se aprueba el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.
- STJCE Sentencia del Tribunal de Justicia de la Comunidad Europea.
- STJUE Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea.
- STS Sentencia del Tribunal Supremo.
- STSJ Sentencia del Tribunal Superior de Justicia.
- TC Tribunal Constitucional.
- TCE Tratado Constitutivo de la Comunidad Europea (Tratado de Roma).
- TCu Tribunal de Cuentas.
- TDC Tribunal de Defensa de la Competencia.
- TFUE Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea.

- TJCE Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas.
- TJUE Tribunal de Justicia de la Unión Europea.
- TPI Tribunal de Primera Instancia de las Comunidades Europeas.
- TRLCAP Real Decreto Legislativo 2/2000 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.
- TRLCSP Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público aprobado por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre.
- TRLRHL Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.
- TRLSRU Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- TRRL Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones Legales Vigentes en materia de Régimen Local.
- TS Tribunal Supremo.
- TSJ Tribunal Superior de Justicia.
- TUE Tratado de la Unión Europea.

## PRÓLOGO

Las sociedades mixtas que operan en el ámbito local y, más particularmente en el campo del urbanismo, han sido poco estudiadas por la doctrina, puesto que no es en absoluto fácil compaginar en una misma institución los ámbitos público y privado. Por añadidura, la falta de una legislación clara y contundente en materia de colaboración público-privada institucionalizada hace que el inversor privado no confíe en demasía en las sociedades mixtas como un instrumento ágil para la gestión del urbanismo. Dentro de las sociedades de economía mixta, podemos distinguir entre aquellas cuyo capital es participado mayoritariamente por la Administración pública (y que son propiamente «*sociedades de economía mixta*») y las sociedades en las que el capital público es minoritario, las denominadas «*sociedades participadas*». Puesto que su capital no proviene íntegramente

de la Administración matriz, con independencia de que ésta sea mayoritaria o minoritaria, y esto aunque haya otros partícipes públicos, no estamos ante una forma de gestión directa, sino indirecta. A nivel doctrinal, existen pocos trabajos que ahonden en el funcionamiento de las sociedades mixtas urbanísticas en el ámbito local, pero si tuviéramos que destacar un trabajo sobre estas peculiares sociedades, deberíamos hacer referencia, sin lugar a dudas, a la precoz tarea investigadora de Serra Serra, Roca Junyent y Soler Llusá, que ya en el año 1969, realizaron un estudio comparado sobre el funcionamiento de las sociedades de economía mixta, especialmente en la legislación francesa, aportando diferentes experiencias, algunas de ellas muy interesantes, que incidieron directamente en muchas de las actuaciones de las sociedades mixtas en nuestro país. Ahora bien, quizás la poca experiencia que tenemos en el funcionamiento de las sociedades urbanísticas mixtas hace que nos planteemos cuál es la razón de que en los últimos tiempos se haya generado un «clima» desfavorable para las sociedades mercantiles locales mixtas al concebirse de forma generalizada como exponente de una forma de gestión especialmente apropiada para eludir el Derecho Administrativo y los sistemas de control propios de la Administración<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> En este sentido, entre otros, **Aragón Román, A.**, *La contratación de las sociedades mercantiles locales. Conceptos y claves*, El consultor de los Ayuntamientos, núms. 15-16, 2012, págs. 1799 a 1801.

En concreto, las que más han proliferado hasta la fecha son las sociedades urbanísticas municipales mixtas, constituidas por ayuntamientos y socios privados, al objeto de construir equipamientos municipales y promover vivienda protegida.

Las sociedades urbanísticas mixtas se han venido categorizando, desde muchos sectores, como entidades «*legales al crearse*», pero con un subsiguiente funcionamiento opaco. No se conciben, pues, como un modelo de gestión que genere transparencia. Y esto ocurre, por ejemplo, por la falta de publicidad y concurrencia, al entenderse que es difícil establecer un control sobre ellas por parte de la administración matriz, entre otras cosas, porque están escasamente dotadas de recursos humanos y de gestión, y ello provoca carencias de control o tutela por parte del ayuntamiento. En definitiva, estas sociedades mercantiles locales, se perciben como sociedades que desarrollan una gestión «poco clara». Lo cierto es que es muy habitual que sea el socio privado es el que gestione el urbanismo, porque es el único que tiene recursos técnicos. Además, llama la atención el hecho de que, en muchos casos, sea el mismo socio privado el que participa en diferentes sociedades para la gestión de servicios públicos tan diversos los residuos, el agua o la ejecución urbanística, y además en poblaciones distintas. Para evitar estas disfuncionalidades, es necesario que estas sociedades estén verdaderamente dotadas de medios públicos y, lo que es aún más importante, si cabe, que los

pliegos de cláusulas administrativas y de prescripciones técnicas del contrato para la selección del socio privado se ajusten a la legalidad vigente y sean rigurosos.

El debilitado ámbito local, muy afectado por la crisis económica, ha de redefinir el papel de las sociedades mercantiles locales, máxime cuando éstas constituyen, en número, prácticamente la mitad de todas las entidades que forman parte de la Administración local<sup>2</sup>. Estas sociedades mercantiles, bien dirigidas, se podrían constituir en las principales entidades dinamizadoras de la economía municipal, dando cabida, a la alabada y ansiada, en muchos sectores, colaboración público-privada, pero ello, claro está, sin falsear la competencia y planificando su gestión conforme al Derecho público y la normativa aplicable. Hemos de señalar que la reciente Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, no regula ni aclara en demasía la colaboración pública-privada institucionalizada, añadiendo una Disposición Adicional vigésimo segunda relativa a las actividades que son susceptibles de asumir las sociedades urbanísticas mixtas. Dentro

---

<sup>2</sup> Vid. el destacado trabajo de **Ortega Jiménez, P.:** *La racionalización del sector público instrumental local*, Revista de Estudios Locales, núm. 152, 2012, págs. 126 a 128

de las formas de gestión indirecta, seguramente la figura más pertinente es la de la sociedad de economía mixta, cuyo capital pertenece parcialmente a la corporación municipal. Se trata, en fin una de las figuras organizativas que ha experimentado mayor auge, proliferando su utilización como forma de gestión de los servicios públicos, en general, y de los de la administración local, en particular. El Tribunal de Cuentas ha señalado que *«las empresas de titularidad íntegra local son predominantes claramente en las actividades no encuadradas entre los servicios municipales obligatorios, mientras que las sociedades mixtas tienen una mayor presencia en estos últimos, y particularmente en el abastecimiento y saneamiento de aguas, mercados de abastos, y cementerios y servicios funerarios, superando en estos casos a las de titularidad plena del sector público local<sup>3</sup>»*. Con todo, también ha sido frecuente la utilización de esta figura en la gestión de los servicios urbanísticos municipales y por tal razón nos parece del todo acertada la publicación de esta monografía. De entre las razones que explican la proliferación de las sociedades mixtas y la predilección que la Administración local siente por ellas podemos destacar las siguientes: se mantiene un cierto control directo sobre la gestión del servicio público de que se trate; se mejora la eficacia y la eficiencia en la

---

<sup>3</sup> Tribunal de Cuentas, *Informe de fiscalización de los sectores públicos autonómicos y locales, ejercicio 2003*, aprobado por el Pleno de 25 de septiembre de 2008 (<http://www.tcu.es>)

prestación del servicio, para lo que se cuenta con la experiencia empresarial y de gestión del socio privado en el ámbito del objeto material de dicho servicio público; y, finalmente, mediante la entrada de capital privado y la compartición de gastos, se obtiene una fuente de financiación complementaria para la implantación o prestación del servicio público en cuestión<sup>4</sup>. Además, la responsabilidad económica de las corporaciones locales se limita a su aportación a la sociedad. En relación con el control, estas sociedades aportan ciertas ventajas para los ayuntamientos con respecto a la entrega a un particular de la gestión –indirecta– del servicio, como en el caso de la concesión. Con el recurso a estas sociedades se hace «visible», se exterioriza, que la Administración local mantiene el control sobre el servicio y que es la responsable última de su prestación, aunque con la colaboración del socio privado (o socios privados, en su caso). No obstante, en la práctica, frecuentemente es el socio privado el que tiene la dirección y administración efectiva del servicio, reservándose la Administración local una función de mero control. En estos casos, es el socio privado, con más conocimientos

---

<sup>4</sup> Como hace **Santiago Iglesias, D.** *La sociedades de economía mixta como forma de gestión de los servicios públicos locales*, Iustel, Madrid, 2010, págs. 36 a 39; a las que añade una cuarta, consistente en la obtención de beneficios con la erogación del servicio en cuestión. Como señala la propia autora, «se trata de un fin secundario subordinado en todo caso a la consecución del interés público. Además, se trata de un fin inherente a la utilización del instrumento societario en general».



técnicos y experiencia, el que en realidad gestiona un servicio tan complejo como es el urbanismo. Y de ahí que frecuentemente se denuncie la opacidad con la que funcionan estas sociedades, en especial, las sociedades urbanísticas, puesto que el hecho de que estas sociedades estén escasamente dotadas de recursos humanos y de gestión provoca inevitablemente carencias en el control y la tutela que debe ejercer el ayuntamiento respectivo.

El giro copernicano que ha dado la legislación urbanística en los últimos años, poniendo especial énfasis en la recuperación de la ciudad consolidada constituye una buena oportunidad para promover actuaciones donde las sociedades de economía mixta encuentren acomodo. Como apunta Juan Alemany Garcías, el futuro de las sociedades urbanísticas mixtas puede estar en los procesos de regeneración y renovación urbanas auspiciados por la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas y, más recientemente, por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. El futuro del urbanismo pasa, a día de hoy, por la colaboración público-privada en actuaciones encaminadas a la mejora de la urbe y su entorno, puesto que, en las actuales circunstancias, la promoción pública es inviable. Por ello, porque vuelve a resurgir con mucha fuerza, resulta conveniente replantear el papel y alcance de la colaboración público-pri-

vada institucionalizada en el ámbito urbanístico. De ahí que consideremos interesante, como trata el autor, el sistema de contratación pública para la elección del socio privado, que será quien finalmente, a través de la sociedad creada, ejecute proyectos urbanísticos de diferente envergadura. Asimismo, destaca la clasificación que hace el autor de las sociedades urbanísticas mixtas en relación con el objeto material a prestar, en las que quedan reflejadas las diferentes fases del urbanismo, especialmente en el apartado dedicado al estudio de las sociedades urbanísticas mixtas en la ejecución de planeamiento.

Felicito desde estas líneas a Juan Alemany Garcías por atreverse a profundizar en un tema tan complejo como es el de las sociedades mixtas urbanísticas, tema por el que el autor siente una especial predilección, como atestiguan sus monografías precedentes, que llevan por título *Las sociedades mercantiles urbanísticas de capital íntegramente público en el ámbito local* (Tirant lo Blanch, 2016), *Las sociedades municipales urbanísticas como gestoras del patrimonio público del suelo* (Leonard Muntaner, 2016) y *Los encargos a sociedades mercantiles de capital íntegramente público como medios propios en la legislación actual* (Atelier, 2017). Esta nueva monografía es continuación de los trabajos publicados por el autor acerca de las sociedades urbanísticas y su especial régimen jurídico, y sin duda aportará al lector las claves para determinar como debe ser la colaboración público-privada en un ámbito tan especial como el ur-

banismo y, en concreto, en las nuevas actuaciones que se promueven, desde la legislación actual y los planes de vivienda, en la ciudad consolidada.

Dra. Judith GIFREU FONT  
Profesora titular de Derecho Administrativo,  
Universidad Autónoma de Barcelona  
Barcelona, noviembre de 2017



## INTRODUCCIÓN

La sociedad de economía mixta se contempla en nuestro ordenamiento jurídico como una de las modalidades del contrato de gestión de servicios públicos, lo que genera diversas dificultades que responden a la observación realizada por la Comisión Europea en el apartado 60 del Libro Verde sobre la colaboración público-privada y el Derecho comunitario en materia de contratación pública y concesiones acerca de que *«en otros Estados miembros, se ha desarrollado una práctica en la que se tiende a confundir la fase de constitución de la entidad y la fase de adjudicación de las tareas»*. En España, la confusión de la que trata el Libro Verde no sólo es producto de la práctica, sino también de la propia legislación de contratación pública, que regula de manera conjunta e indiferenciada lo que es colaboración público-privada institucionalizada con formas de colaboración público-privada puramente contractual, como son las demás modalidades del contrato de

gestión de servicios públicos. De entrada tendríamos que plantearnos el por qué los ayuntamientos empleaban la técnica concesional como gestión indirecta de un servicio público para gestionar la prestación de servicios que suponían importantes esfuerzos económicos y que, a través de la colaboración público-privada contractual, mantenían la titularidad del servicio, al tiempo que su prestación efectiva, corría a cargo de los concesionarios, que aportaban medios técnicos y económicos. Sin embargo, nos hemos de preguntar si la colaboración público-privada contractual, especialmente ante el sistema concesional y el constante incumplimiento de los concesionarios del servicio, acompañado de la fuerte crisis económica que ha acaecido durante estos años en el ámbito inmobiliario, hagan replantearse la posibilidad de prestar el servicio urbanístico a través de las sociedades de economía mixta, como fórmula intermedia entre la prestación directa del servicio y la concesión administrativa, que permitan, de esta manera al municipio, participar en los beneficios generados para su prestación y mantener el control sobre los servicios prestados por la entidad mixta urbanística con colaboración del promotor privado de la obra en cuestión. Esta peculiar figura Partenaria-Institucional de colaboración público-privada, conllevará a una serie de problemas que deben ser objeto de estudio pormenorizado en la presente monografía, al tiempo que será necesario estudiar el rol que tiene el socio privado y la administración en sus relaciones internas

como organizadoras de prestar el servicio público urbanístico. El mismo tendrá los lógicos límites del ejercicio de autoridad de la aprobación de los instrumentos de planeamiento, que corresponden a los órganos territoriales con competencias para ello, así como la máxima eficacia de las sociedades mixtas será, no tanto en temas relacionados con el planeamiento y su estudio, más propio de actividades prestadas por sociedades de capital íntegramente público, sino la función urbanística esencial será la ejecución de planeamiento, así como el nuevo campo urbanístico que genera las nuevas legislaciones estatales, sectoriales y autonómicas, en relación a la regeneración, renovación y rehabilitación urbana. Es precisamente en esta faceta donde estudiaremos detalladamente el nuevo campo de actuación de las sociedades mixtas urbanísticas, ya que, desde las instituciones y desde la legislación europea, impulsan a la colaboración público-privada en materia urbanística. Esta materia debe ser enfocada en dos ejes principales: la gestión urbanística *strictu sensu* y la actividad edificadora en su especialidad de rehabilitación, sin olvidar la renovación urbana en los ámbitos de la ciudad consolidada en la que permita una cierta mejora del tejido urbano donde se encuentran las edificaciones, que deben ser rehabilitadas, de ahí la importancia que tiene que las sociedades mixtas urbanísticas tengan su enfoque esencial, respecto a su objeto social, en la renovación, regeneración y rehabilitación urbana. Al estar en crisis, el concepto

de urbanismo expansivo, las nuevas políticas regeneradoras de la ciudad existente, y las finalidades de colaboración con el sector privado en ámbitos donde la intervención de la administración puede ser dificultosa, será imprescindible que la res pública confíe en la iniciativa privada<sup>5</sup>. Ésta misma,

---

<sup>5</sup> **Alemany Garcías, J.** *El régimen jurídico de las sociedades mixtas urbanísticas locales*. Revista Jurídica de la Comunidad Valenciana nº 60, octubre 2016, Tirant lo Blanch, págs. 84 y 85. El autor señala: «El interés manifestado por las sociedades de economía mixta de actuación urbanística se acrecienta con la consideración de la agilidad y flexibilidad propias de su constitución y funcionamiento que se contraponen a las excesivas rigideces que obstaculizan la gestión pública, y con ciertas ventajas respecto a las sociedades urbanísticas de capital íntegramente público como más adelante señalaremos. Es por ello que las sociedades mixtas se inscriben en el marco de una actuación pública dinámica y han de permitir a la iniciativa de los entes locales señalar prioridades urbanísticas con garantías de éxito, atrayendo a la iniciativa privada a colaborar de forma decisiva en la consecución de objetivos que, de otra forma, o estarían difícilmente al alcance de la iniciativa pública— a causa de dichas rigideces, jurídicas o de orden financiero— o tampoco serían alcanzables confiando exclusivamente en la iniciativa privada. Se trata, pues, de ver en las sociedades de economía mixta de actuación urbanística un poderoso instrumento de gran utilidad por sus mayores posibilidades de gestión frente a la gestión pública directa, aun cuando la participación privada no fuese significativa o no comportase ventajas en la financiación y régimen económico de las operaciones a emprender. Si la participación privada añade a la flexibilidad del instrumento una mayor capacidad financiera, parece justificada —dentro del esfuerzo señalado tendente a encontrar nuevos instrumentos que amplíen la capacidad de actuación urbanística— la elección de la fórmula para explorar sus verdaderas posibilidades dentro del marco jurídico y financiero español. Es por ello que el interés suscitado por las sociedades de economía mixta de actuación urbanística halla su conexión máxima en la preparación del suelo, con la consiguiente oferta del mismo a precios que constituyan un coste adecuado para asentamientos posteriores. También cabe asignarles otros cometidos, como puede ser el de la construcción de viviendas, e incluso, edificios industriales y la renovación urbana, futuro de las mismas como comentaremos posteriormente, al estudiar su objeto. Existen, en segundo término dos objetos posibles que no



## CONTENIDO

<b>ABREVIATURAS</b> .....	7
<b>PRÓLOGO</b> .....	11
<b>INTRODUCCIÓN</b> .....	19
<b>CAPÍTULO I. LA CONSTITUCIÓN DE LAS SOCIEDADES URBANÍSTICAS MIXTAS. EL REPLANTEAMIENTO DE SU FIGURA DURANTE LA CRISIS ECONÓMICA Y DESPUÉS DE ELLA ...</b>	35
1. Planteamiento inicial: análisis del concepto de sociedad mixta local y su proceso de constitución.....	35
2. Las sociedades urbanísticas mixtas una vez constituidas. La importancia del socio privado en la financiación urbanística.....	45
3. La postura europea en la colaboración público-privada institucionalizada en el ámbito urbanístico. Su influencia en el ordenamiento jurídico español.....	59

4. La colaboración público-privada institucionalizada en la Ley 9/2017 de 8 de noviembre de contratos del sector público .....	65
5. Requisitos exigidos por la Comunidad Europea para estar frente a una colaboración público-privada institucionalizada en el ámbito urbanístico .....	80

**CAPÍTULO II. LA COLABORACIÓN PÚBLICO-PRIVADA INSTITUCIONALIZADA. ¿ES EL MODELO ÓPTIMO DE GESTIÓN PARA LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO PÚBLICO DE URBANISMO EN LA ACTUALIDAD? .....**

1. El modelo de gestión indirecta para la prestación del servicio público urbanístico. ¿Un problema o una solución? .....	89
2. El funcionamiento de las sociedades urbanísticas mixtas. La relación entre el socio privado y el socio público en la actividad urbanística encargada .....	99
3. La clásica actividad de las sociedades urbanísticas mixtas: la ejecución del planeamiento como punto de referencia .....	116
4. Problemas específicos que se plantean para el funcionamiento de las Sociedades de Economía Mixta de Actuación Urbanística, en Derecho comparado.....	128
5. Las diferencias principales entre las actividades realizadas por el socio privado y aquellas realizada por los propietarios de suelo en la entidad de colaboración público-privada institucionalizada.....	143

6. El concepto de tarifa pública en el marco de las actividades prestadas por sociedades urbanísticas mixtas. ¿Son aplicables como tarifa en el servicio público del urbanismo?	157
7. Redimensionamiento del sector público local. Las sociedades municipales urbanísticas con plan económico-financiero o de ajuste	161
8. Las sociedades urbanísticas mixtas de segundo escalón y su eliminación por la LRSAL .....	168
<b>CAPÍTULO III. EL OBJETO SOCIAL DE LAS SOCIEDADES MIXTAS URBANÍSTICAS Y SUS CARACTERÍSTICAS ESENCIALES .....</b>	<b>171</b>
1. Clases de sociedades urbanísticas mixtas en función de la actividad realizada .....	179
2. Los agentes rehabilitadores de suelo y su conexión con las sociedades urbanísticas mixtas .....	199
3. Sociedades urbanísticas mixtas especiales por razón de su actividad: las sociedades de economía mixta para la realización de grandes obras de infraestructura .....	202
4. Duración de las sociedades urbanísticas mixtas .....	207
5. Capital social .....	214
5.1. Volumen del capital .....	214
5.2. Composición y distribución del capital.....	218
<b>CAPÍTULO IV. CONCLUSIONES .....</b>	<b>227</b>
<b>BIBLIOGRAFÍA .....</b>	<b>231</b>

