

TEMA 1

CONCEPTOS JURÍDICOS GENERALES.

1.- EL DERECHO. CONCEPTO.

El Derecho es un conjunto de reglas de conducta establecidas o autorizadas por el Estado y respaldadas por su poder. (la ignorancia de la ley no es excusa de su cumplimiento).

Las normas son promulgadas por el Estado, pero hay algunas presentes en la sociedad, estas son las costumbres, las cuales deben estar refrendadas por el Estado para que se conviertan en leyes.

2.- RAMAS DEL DERECHO.

Principal clasificación:

- DERECHO NATURAL. Es la idea de justicia que tiene el ser humano.
- DERECHO POSITIVO. Es el establecido en un momento histórico.

2.1.- DERECHO PÚBLICO. Es el que se da entre la Administración Pública y los particulares. Tiene un contenido inderogable (no puede ser regateado, estas normas se cumplen obligatoriamente).

- D. Político o constitucional. Se refiere a los fines y organización del Estado.
- D. Administrativo. Se refiere a la actividad del Estado.
- D. Penal. Estudia y tipifica los delitos y les asigna una determinada pena.
- D. Fiscal o tributario. Afecta a los impuestos.
- D. Internacional.
- D. Laboral.

2.2.- DERECHO PRIVADO. Es aquel que se da entre particulares y su contenido es negociable.

- D. Civil. Se recoge en el Código Civil.
- D. Mercantil. (Era una rama del Derecho Civil que creció y se separó).
- D. Foral.

3.- LAS FUENTES DEL DERECHO.

Art 1 del Código Civil: Existe una fuente principal del derecho, que es **la Ley**, y dos supletoras que son **la costumbre y los principios generales del derecho**. También ha de considerarse la **jurisprudencia**.

3.1.- LA LEY. La ley es toda norma emanada de los organismos del Estado a quienes corresponde la labor de legislar. Estos organismos son: el Congreso, el Senado y las Cortes Autonómicas. Las leyes son normas de carácter general, obligatorias y que se publican en el B.O.E. o en el D.O.G.V. y no entran en vigor hasta 20 días después de su publicación.

Clases de leyes:

- La Constitución. Es la ley fundamental del Estado.

- Tratados Internacionales. (es necesaria una ley orgánica para que puedan ser creados).
- Leyes de Armonización. Establecen los principios necesarios para armonizar las leyes de las Comunidades Autónomas.
- Leyes Orgánicas. Están relacionadas con el desarrollo de los derechos fundamentales y las libertades públicas.
- Leyes de Bases. Se emplean para delegar la formación de textos articulados en los que se delimitarán con precisión el objeto y los criterios que han de seguirse en el proceso.
- Leyes Marco. Se refieren a materias de competencia estatal que pueden delegarse en una o en todas las Comunidades Autónomas.
- Otras: Leyes ordinarias, y los decretos legislativos y decretos ley que se delegan en el gobierno aunque tienen rango de ley (no emanan del Congreso, Senado o de las Cortes Autonómicas).

3.2.– LA COSTUMBRE. Los requisitos necesarios para que sea aceptada son:

- Será de uso repetido.
- Los tribunales tendrán que haberla validado.
- Tendrá un contenido racional.

3.3.– PRINCIPIOS GENERALES DEL DERECHO: Son aquellos principios básicos en los que se apoyan las normas jurídicas, y son de mayor rango que las mismas.

Características de los principios generales del derecho: tienen que ser objetivos, permanentes y prejurídicos (se establecen antes de la existencia de la norma jurídica).

Los principios generales del derecho se ajustan a los derechos; a la vida, a la propiedad, a la libertad, a la igualdad ante la ley y al trabajo, así como al deber de obligarse.

3.4.– LA JURISPRUDENCIA. Hay jurisprudencia en una cuestión cuando hay varias sentencias judiciales que se inclinan en un mismo sentido al interpretar una ley.

4.– EL ESTADO.

Se entiende por **Estado, la organización política que existe en una nación.**

Según Montesquieu el estado debería estar dividido en tres poderes o funciones independientes entre sí; el poder Legislativo, Ejecutivo y Judicial.

Dentro del poder judicial del Estado están; el Tribunal Superior de Justicia y el Tribunal Constitucional.

Con la constitución de 1978 se creó el Estado Español como una monarquía parlamentaria y como un estado de autonomías.

4.1.– EL PODER EJECUTIVO DEL ESTADO.

- Estructura.(de mayor a menor rango o importancia).
 - El Gobierno
 - Instituciones administrativas:

Administración Central.

Administración periférica. (Son delegaciones en las C.C.A.A.)

Administraciones institucionales. Gestionan intereses específicos (ej/ de una profesión).

- Actividad del Poder Ejecutivo. Funciones:

- **Función reglamentaria del ejecutivo.**

- Decretos Legislativos. Requieren una ley de bases que les delegue esta función, marcando unos límites a cumplir. Los dicta el poder ejecutivo, pero tienen rango de ley.
- Decretos Ley (o Real Decreto Ley si lo firma el Rey). Son medidas provisionales para casos de emergencia dictadas por el consejo de ministros que posteriormente han de ser refrendadas por el poder legislativo.
- Reglamentos. Tienen rango inferior al de ley. De mayor a menor rango, son:

Real Decreto. (los dicta el Consejo de Ministros).

Órdenes ministeriales. (de los ministros).

Instrucciones. (de los Directores Generales de Departamentos de los ministerios) Las instrucciones se crean para el reglamento interno de los organismos.

Ordenanzas. (de los Ayuntamientos).

Bandos. (de los Ayuntamientos).

- **Función ejecutiva del ejecutivo.**

Consiste en poner en marcha las disposiciones establecidas por el Legislativo.

- **Función jurisdiccional del ejecutivo.**

Un particular recurre primero al ejecutivo y luego al judicial.

Se pone fin a la vía administrativa cuando se pasa al poder judicial por la vía contencioso-administrativa (primero se ha de agotar la vía administrativa).

Los recursos están regulados por la Ley de régimen jurídico de las administraciones públicas y procedimiento administrativo común.

Tipos de recursos:

Recurso ordinario. Se plantea ante el órgano superior jerárquico del que ha dictado la norma, excepto si se trata de resoluciones que pongan fin a la vía administrativa (ya no se puede interponer recurso ordinario). Se puede interponer durante un mes después de que el particular reciba la notificación.

Recurso extraordinario. Se interpone ante el órgano que ha dictado la norma cuando se dan especiales circunstancias (aunque haya pasado más tiempo).

TEMA 2

LOS DERECHOS REALES.

(o derechos sobre las cosas)

1.- LA PROPIEDAD Y LA POSESIÓN.

Art 348 del C.C.: **La propiedad es el derecho de gozar y disfrutar de las cosas sin más limitaciones que las establecidas por las leyes.** Propiedad no es lo mismo que posesión, ya que poseer algo no implica que sea de la propiedad de uno.

Podemos distinguir dos tipos de propiedad:

La Propiedad Pública. Es aquella cuyo fin es satisfacer necesidades públicas.

La Propiedad Privada. Es la que corresponde a una sola persona o entidad privada. Cuando una propiedad pertenece a varias personas aparece el concepto de copropiedad.

Por razón del objeto la Propiedad podrá ser:

- Propiedad Mobiliaria, que es la que se tiene sobre cosas que pueden trasladarse de un lugar a otro sin estropearse.
- Propiedad Inmobiliaria, que es aquella que se tiene sobre las cosas que no pueden ser trasladados sin deteriorarse.
- Propiedades especiales. Se reglamentan con leyes especiales (ej/ la propiedad intelectual...).

1.1.- FORMAS DE ADQUISICIÓN DE LA PROPIEDAD. Según el C.C. art 609.

- Por ocupación. Se puede efectuar cuando el bien no tiene dueño.
- Por prescripción. Se pide algo por el transcurso del tiempo. Los requisitos para poder realizar la petición son; haber poseído el bien, atenerse a la ley, hacerlo de buena fe y cumplir los plazos indicados.
- Por transmisión, bien sea mortis causa (con o sin testamento) o intervivo (mediante compra-venta, permuta (trueque) o entrega gratuita).
- Por accesión. La propiedad de los bienes da derecho por accesión a todo lo que ellos producen, se les une o incorpora natural o artificialmente.

1.2.- FORMAS DE PÉRDIDA DE LA PROPIEDAD.

- Por abandono. Ha tenido que transcurrir un periodo dilatado de tiempo (es difícil demostrar que una propiedad ha sido abandonada):
- Por expropiación. Se suele dar en bienes inmuebles que por interés público son comprados por un precio justo.
- Por pérdida involuntaria. Ej/ Un terremoto que derrumba un edificio.
- Por las condiciones resolutorias de los contratos. Cuando una cláusula del contrato exige su anulación si se dan unas determinadas circunstancias.

2.- EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

El Registro de la Propiedad es una institución pública cuya finalidad es recoger la propiedad de los bienes e inmuebles y sus titulares y también determinar las superficies, los linderos y las cargas tributarias que puedan existir sobre dichos inmuebles.

Los principios sobre los que se basa el Registro de la Propiedad son:

- Principio de no inscripción. No es siempre obligatorio inscribir una propiedad inmueble.
- Principio de presunción de exactitud. Se considera que es cierto lo del registro mientras no se

demuestre lo contrario.

- Principio de buena fe. Se ampara ante la ley a las personas que se atienen a los datos del registro.
- Principio de publicidad. Cualquier persona puede acceder al registro para obtener información.

El Catastro es una institución con fines tributarios que depende de Hacienda y que no puede contradecir lo dicho en el registro. Se considera más fiable la información del Registro de la Propiedad que la del Catastro en caso de que no coincida la información.

A veces se emplean los datos del registro y los planos del catastro (ya que en el registro no los hay).

3.- LA DEFENSA DE LA POSESIÓN.

Art. 496 del C.C. todo poseedor tiene derecho a ser respetado por su posesión, y si es inquietado por ella deberá ser amparado o restituido por dicha posesión.

Los interdictos son un procedimiento sumario (rápido) para actuar frente a intromisiones o molestias respecto a un bien que está siendo usado por alguien. (protegen la posesión, no la propiedad). **La posesión es la simple detentación de una cosa, es decir, tenerla en su poder (arrendamiento)**. Las personas que tienen en su poder una cosa están protegidas por la ley, de tal forma que nadie puede arrebatarlas sin su consentimiento. Según el Código Civil, todo poseedor tiene derecho a ser respetado en su posesión y si fuere inquietado deberá ser amparado o restituido en dicha posesión por las leyes que dicho procedimiento establecen y el medio que establecen las leyes está recogido en la ley de enjuiciamiento civil que contemplan y regulan los interdictos de retener y recobrar la posesión.

Tipos de interdictos:

3.1.- EL INTERDICTO DE OBRA NUEVA.

Es aquel que interpone una tercera persona que alega perjuicio, tratando de conseguir la paralización de una obra en proceso de construcción.

El que se considera lesionado se dirige al juez solicitando la paralización de la obra. El juez requiere al dueño de la obra para que la paralice, pudiendo autorizar la terminación de las obras necesarias para mantener estable la obra. El mismo requerimiento de paralización de la obra cita al demandante y al demandado para juicio verbal lo más pronto posible, después de 3 días desde la notificación, indicando las pruebas necesarias para justificar sus posturas.

Si el juez lo considera necesario, en el plazo de 3 días después del juicio se efectuará una inspección ocular in situ.

3 días después (del juicio o de la inspección ocular en su caso) el juez dicta sentencia.

La constructora puede recurrir sentencia por la vía jurídica y pidiendo responsabilidades por los perjuicios causados.

3.2.- EL INTERDICTO DE OBRA RUINOSA.

Es un procedimiento administrativo que se interpone en los ayuntamientos y que es muy rápido.

Objetivos del interdicto de obra ruinosa:

- Adoptar medidas urgentes para evitar daños.

- Solicitar la demolición total o parcial de una obra ruinosa.

4.- LA DELIMITACIÓN DE LA PROPIEDAD : DESLINDE Y AMOJONAMIENTO.

Se entiende por **deslinde** al acto formal de distinguir los límites de una propiedad. (el deslinde no indica quién es el propietario de la propiedad).

Tipos de deslindes:

- Deslinde particular. Se da entre particulares.
- Deslinde oficial. Se da entre una entidad oficial y particulares.

El **amojonamiento** sirve para plasmar físicamente los límites de la propiedad. La acción de amojonar es una operación posterior y consecuencia del deslinde.

Requisitos del amojonamiento:

- Materiales; piedra natural o de hormigón.
- Forma (se quiere estabilidad). Truncocónica o piramidal, grande y pesada
- Debajo de las piedras se colocará una capa de carbón, cal o ceniza que sirva de testigo en el caso de desaparecer el mojón.
- Se colocarán tantos hitos como vértices tenga el perímetro de la propiedad.
- Los mojones serán visibles entre sí y estarán a menos de 500 m.
- Cuando no se pueda colocar un mojón, se pondrán cerca mojones que definan dos líneas cuya intersección se halle en el punto a amojonar.

4.1.- DESLINDE DE TERRENOS.

El deslinde de terrenos se refiere al deslinde de fincas no urbanizadas. El deslinde de solares ha de ser más preciso que el de terrenos por que son más caros.

Motivos para efectuar el deslinde de terrenos; por adquisición de herencia y para evitar intrusiones.

Antecedentes a considerar al efectuar el deslinde (de mayor a menor relevancia):

- Escrituras de compra-venta.
- Escrituras de arrendamiento.
- Testimonios de ancianos y conocedores.
- Conjeturas (a partir de señales del terreno. Ej/ árboles).

Tipos de deslinde:

- Deslinde amistoso. Se efectúa entre propietarios.

Fases del deslinde amistoso:

- Citación formal de los dueños de las fincas colindantes.
- En la reunión se designarán peritos y se redactará un documento con las fincas implicadas, reparto de gastos...
- Los peritos consultarán la documentación.
- Se efectuará un replanteo con estacas y se comprobarán los lindes.
- Si los propietarios están conformes se efectúa el acta de deslinde. En el caso de realizar amojonamiento, se

efectuará el acta de deslinde y amojonamiento.

- Si no hay conformidad, se procede a medir los terrenos.

- Deslinde judicial. Cuando los propietarios no llegan a un acuerdo y recurren a la ley.

TEMA 3

OBLIGACIONES Y CONTRATOS

1.- OBLIGACIONES.

La **obligación** es una relación jurídica en la que una persona llamada acreedor puede exigir de otra llamada deudor el cumplimiento de una prestación consistente en dar, hacer o no hacer alguna cosa.

2.- CONTRATOS.

Los contratos son las fuentes normales y más importantes de las relaciones obligatorias.

Art. 1254 del C.C.: los contratos existen desde que una o varias personas consienten en obligarse, respecto de otra u otras a dar alguna cosa o a prestar algún servicio.

El contrato se entiende de dos formas; como el acuerdo entre dos personas y como la relación surgida del acuerdo.

– Los requisitos del contrato son:

Se puede efectuar un contrato mientras se respeta la ley, la moral,...

- Consentimiento de los contratantes. Puede contratarse en nombre de otro mientras se disponga de una autorización. No pueden realizar contratos los menores no emancipados, los locos o dementes o los sordomudos que no pueden escribir.
- Objeto del contrato. Puede ser todas las cosas que estén dentro del comercio de los hombres (incluso futuras) y todos los servicios que no sean contrarios a las leyes o a las buenas costumbres.
- La causa del contrato. Ha de tener una causa legítima para tener validez legal.

– Resolución y nulidad del contrato.

La resolución trata de un negocio válidamente celebrado que pierde su eficacia entre las partes por un hecho posterior a su ejecución, esté contemplado o no en el contrato.

La nulidad es la situación por la cual el contrato ha de considerarse como no celebrado.

Consecuencias de la nulidad del contrato:

- El contrato nulo no puede ser objeto de convalidación (no se puede modificar el contrato para que sea válido).
- Si el contrato hubiese sido ejecutado total o parcialmente, se repondrán las cosas al estado que tenían anteriormente.

3.- EL CONTRATO DE COMPRA-VENTA.

Art. 1445 del C.C.: El contrato de compra-venta consiste en aquel contrato por el cual uno de los contratantes

se obliga a entregar una determinada cosa y otro a pagar un cierto precio en dinero o signo que lo represente.

– Características del contrato de compra-venta:

- Es consensual. Tendrá validez jurídica con el mero consentimiento de los participantes.
- Es bilateral o recíproco. Origina obligaciones para las dos partes.
- Es oneroso. Ambos han de entregar algo al otro.

– Doble objeto del contrato:

- La cosa que una parte vende y la otra compra. Debe ser una cosa determinada, transmisible y de lícito comercio.
- El precio que una paga y la otra cobra. Debe ser una cantidad concreta en dinero o signo que lo represente.

– Efectos del contrato de compra-venta:

- La entrega de la cosa vendida (o de la llave y la escritura si lo que se vende son inmuebles).
- El pago del precio.

– Formas de vender propiedades:

- Venta con expresión de su cabida. Se especifica la cabida (ej/ m2) y el precio por unidad. Si la cabida real es inferior a la indicada por el vendedor, el comprador puede rescindir el contrato.
- Venta por linderos.
- Venta a cuerpo cierto. Ambas partes conocen las características de la propiedad.

– Responsabilidades de saneamiento del vendedor frente al comprador:

- Saneamiento por evicción. Consiste en la responsabilidad por el hecho de que el comprador quede privado total o parcialmente de la cosa comprada por derechos de terceros anteriores a la compra sobre la propiedad y que no conociese el comprador al formalizar el contrato.
- Saneamiento por vicios (o defectos) ocultos:

Art. 1484 del C.C.: El vendedor estará obligado al saneamiento por los defectos ocultos que tuviera la cosa vendida, si la hacen impropia para el uso a que se destina, o si disminuye de tal modo este uso que, de haberlo conocido el comprador, no habría adquirido o habría dado menor precio por ella; pero no será responsable de los defectos manifiestos o que estuvieren a la vista, ni tampoco de los que no estén, si el comprador es un perito que, por razón de su oficio o profesión, debía fácilmente conocerlos.

4.- EL CONTRATO DE EJECUCIÓN DE OBRAS.

El contrato de ejecución de obras es aquel por el que el contratista se obliga a realizar una obra en favor de otra persona, denominada propietario, a cambio de un precio cierto.

Se suele emplear la misma reglamentación que en el contrato administrativo de obras, pero no tendría que ser así.

– **OBJETO DEL CONTRATO DE EJECUCIÓN DE OBRAS:**

- La obra ejecutada.
- El dinero pagado.

4.1.– OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LAS PARTES CONTRATANTES.

– DEL CONSTRUCTOR:

- Ejecutar la obra en la forma y plazos convenidos y entregarla.
- Soportar los riesgos de la construcción durante la ejecución.
- Responder de los daños producidos a terceras personas.
- Responder de la ruina del edificio. Art 1591 del C.C.: El constructor es responsable de las deficiencias en la construcción por errores de ejecución (en diseño o en construcción) durante los primeros 10 años (15 si el constructor no se atiene al contrato).

– DEL PROMOTOR:

- Cooperar en la ejecución de la obra (ha de poner el suelo a disposición del constructor para que pueda edificar).
- Recibir la obra que esté ejecutada.
- Pagar la obra en forma, tiempo y lugar.
- Soportar los riesgos desde el momento de la recepción de la obra.

4.2.– FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO. Contenido (según el Art. 1280 del C.C.):

- Definición de la obra a ejecutar.
- El precio de la obra, expresando la forma de pago.
- El plazo de ejecución y plazos parciales en su caso.
- El plazo de garantía para después de recibida la obra y fianzas o garantías para responder por defectos.
- Revisión de precios (para actualizar lo posible el desfase de los precios, por medio de fórmulas polinómicas).
- Penalizaciones por el incumplimiento del plazo por parte del constructor.

4.3.– EJECUCIÓN DEL CONTRATO.

- El programa de trabajo se ajustará a los plazos parciales y al total.
- Los plazos deben cumplirse por su importancia frente a la revisión de precios.
- Se suele emplear la reglamentación empleada en los contratos con la administración.

4.4.– MODALIDADES DEL CONTRATO DE EJECUCIÓN DE OBRAS ENTRE PARTICULARES:

– CONTRATO DE OBRAS A TANTO ALZADO O POR AJUSTE.

Se determina previamente el precio a pagar. Existen hay de dos tipos:

- Absoluto.
- Relativo: De acuerdo con el promotor, se puede variar ligeramente el presupuesto.

La ventaja de este tipo de contrato es que el propietario sabe de antemano el precio de la obra y el inconveniente radica en que el constructor fija precios elevados para compensar riesgos.

– CONTRATO POR ADMINISTRACIÓN.

El constructor administra la obra y utiliza lo que necesita. Mientras, el promotor va pagando.

El propietario no sabe lo que va a costarle la obra, pero le sale más barato.

Este tipo de contrato se emplea en obras de pequeña envergadura.

– CONTRATO POR UNIDAD DE MEDIDA.

Se fijan los precios por unidad construida. Existen dos variantes:

- Con determinación de la cantidad: se fija también la cantidad de unidades a ejecutar (es un contrato por ajuste).
- Sin determinación de la cantidad.

5.- EL CONTRATO ADMINISTRATIVO DE OBRAS.

Este tipo de contrato es el que se da entre la administración y personas o empresas. Está regulado por la Ley de Contratos con las Administraciones Públicas Ley 13/1995, desarrollada en el reglamento de contratos del estado.

5.1.- CARACTERÍSTICAS DEL CONTRATO ADMINISTRATIVO DE OBRAS.

- Es un contrato de adhesión. El particular se adhiere a las normas establecidas por la administración.
- Las formas y procedimientos de contratación están en el Reglamento de Contratación y se realizan mediante el principio de publicidad y concurrencia.
- El objeto del contrato es siempre una obra o un servicio público.
- La jurisdicción competente es la contencioso-administrativa (los derechos van más allá del derecho civil).
- Siempre una de las partes es un órgano de la Administración.
- Se ha de efectuar una consignación presupuestaria previa.
- Se deberá realizar un expediente con las cláusulas del contrato.
- El contrato se formalizará en un documento público.

5.2.- TIPOS DE CONTRATO ADMINISTRATIVO DE OBRAS:

– CONTRATO DE OBRA PRINCIPAL. Es el efectuado para una obra nueva.

– CONTRATO PARA OBRAS COMPLEMENTARIAS, DE URGENCIA, DE MODIFICACIONES...

5.3.- INICIACIÓN DEL PROCESO DEL CONTRATO:

1º) Elaboración del proyecto (consta de memoria, planos, Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares y Presupuesto de ejecución de material. Éste último estará con más detalle si el presupuesto pasa de 20 mill.).

2º) Comprobación por la Oficina de supervisión.

3º) Aprobación por parte del jefe de departamento.

4º) Replanteo de la obra.

5º) Expediente de contratación.

6º) Pliego de cláusulas y afectación de créditos presupuestarios.

– PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES (es parte del P.P.T.P.):

- Definición del objeto del contrato.
- Presupuesto.
- Constancia de la existencia de los créditos precisos para pagar.
- Plazo total de ejecución del contrato.
- Derechos y obligaciones de las partes del contrato con referencia al régimen de pagos.
- Causas especiales de resolución del contrato.
- Penalidades administrativas aplicables.
- Plazo de garantía de la obra.
- Cláusula de revisión de precios (en su caso).
- Cláusulas que puedan ser modificadas (en su caso).
- Forma de adjudicación del contrato.

5.4.– FORMAS DE ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO ADMINISTRATIVO DE OBRAS:

- Subasta.

TEMA 4

SERVIDUMBRES

1.– LAS SERVIDUMBRES : CONCEPTO Y FINALIDAD.

Según el artículo 530 del código civil, **la servidumbre es un gravamen para el predio sirviente impuesto sobre un bien inmueble en beneficio de otro bien inmueble, que pertenece a otro propietario.**

Siempre se implican dos partes, una de ellas tiene derecho sobre la otra, de ahí que exista un predio sirviente que soporta el derecho o gravamen que ejerce la dominante que es la que tiene a su favor un determinado goce o beneficio. Por este motivo es por el que se le denomina a la servidumbre como **derecho en cosa ajena.**

La finalidad de las servidumbres es lograr un mejor aprovechamiento funcional y económico de las cosas. Las características de las servidumbres son : su **inseparabilidad**, por la que las servidumbres son inseparables de la finca a la que pertenece, e **indivisibilidad**, si el predio o inmueble sirviente se divide en dos o más partes, la servidumbre no se modificará y cada uno de ellos tendrá que soportarla en la parte que le corresponda. Si el predio dominante es el que se divide en dos o más, cada porcionero puede usar por entero de la servidumbre, no alterando el lugar de su uso, ni agravándola de ninguna otra manera. Es posible también establecer servidumbres en provecho de varias personas.

2.– CLASES DE SERVIDUMBRES.

Podemos, para clasificar las distintas servidumbres, atender a varios criterios :

- POR SU ORIGEN
- Voluntarias : si se establece por voluntad de los propietarios (intervivos, mortis causa, a título gratuito, a título oneroso en el que hay que pagar)
- Legales o forzosas : si se establece por la ley y pueden ser
 - De utilidad pública (aeropuertos, carreteras, etc.).
 - De interés de los particulares (paso, luces, vistas).

- **POR LA FORMA EN QUE SE UTILIZAN**

- Continuas : son aquellas cuyo uso es o puede ser incesante en la intervención de ningún hecho del hombre (luces, vistas, acueducto).
- Discontinuas : son las que se usan a intervalos más o menos largos y dependen de actos del hombre (paso, pastos).

- **POR LA FORMA EN QUE SE HALLAN ESTABLECIDAS**

- Aparentes : las que se anuncian y están continuamente a la vista por signos exteriores que revelan el uso y aprovechamiento de las mismas (luces, vistas, acueducto).
- No aparentes : las que no presentan indicio alguno exterior de su existencia (pastos)

- **POR LA ÍNDOLE DE LA ACCIÓN**

- Positivas : es la servidumbre que impone al dueño del predio sirviente la obligación de dejar hacer alguna cosa o de hacerla por sí mismo
- Negativa : es la que prohíbe al dueño del predio sirviente hacer algo que sería ilícito sin la servidumbre (paso).

3.- ADQUISICIÓN Y EXTINCIÓN DE SERVIDUMBRES.

MODOS DE ADQUISICIÓN

- Por voluntad humana.
- Por imposición legal (mediante leyes aprobadas).
- Por prescripción, a tales efectos el código civil establece que las servidumbres continuas y aparentes se adquirirán en virtud de título o por la prescripción de 20 años.
- Por reconocimiento del dueño del predio sirviente por 20 años.
- Por sentencia judicial.
- Por propia realidad (art. 541).

MODOS DE EXTINCIÓN

- Por reunirse en una misma persona tanto el predio sirviente como el dominante.
- Por el no uso durante 20 años.
- Cuando no pueda usarse por el estado de las fincas.
- Por renuncia de la finca dominante.
- Cuando se cumpla la condición que sirvió para constituir la.
- Por la redención convenida entre dominante y sirviente.

4.- SERVIDUMBRES LEGALES O FORZOSAS.

SERVIDUMBRES DE REGULACIÓN ADMINISTRATIVA

Son servidumbres legales constituidas sobre un predio particular en beneficio de otro de dominio público. Entre otras muchas se dan las siguientes :

- Servidumbres de policía urbana. Para mantener la salubridad, seguridad y ornato (revoco de fachadas, altura, voladizos).
- Zona militar.
- Zona marítimo terrestre.

- Servidumbre de minas, montes, aeronáuticas, carreteras, ferrocarriles, de paso de corriente eléctrica y de líneas telefónicas o telegráficas, etc.

• SERVIDUMBRE DE CARRETERAS.

Es una servidumbre legal forzosa en interés público y regulada por la ley de carreteras, el reglamento general de carreteras y la Ley de Carreteras de la Comunidad Valenciana. En virtud de este tipo de servidumbre en las carreteras se delimitan unas zonas de protección y utilización de terrenos colindantes, que son :

- Zona de dominio público. Zona de terreno donde el propietario no puede hacer ningún tipo de edificación, solo es posible cultivar.
- Zona de servidumbre. En ella no se puede autorizar ningún tipo de cerramiento u obstáculo ni edificación y se puede autorizar en ellas el estacionamiento de vehículos y paso de conducciones. Si existe algún edificio construido, solamente se podrán hacer reparaciones del mismo.
- Zona de afección. Se puede autorizar por la administración algún tipo de construcción y la zona comprende desde la arista de la explanación de la carretera de 100 m en autopistas, 50 m en carreteras nacionales y 30 m en las carreteras de menor categoría.
- Línea de edificación. Viene marcada por la zona que va desde la arista exterior de la carretera hasta 25 m en carreteras nacionales y 50 m en autopistas o autovías.

El suelo comprendido entre la línea de edificación y el límite exterior de la zona de afección será edificable de acuerdo con lo que establezca en cada momento el plan de ordenación urbana /espacio para sección de la carretera).

SERVIDUMBRES DE REGULACIÓN EN EL CÓDIGO CIVIL.

Las servidumbres que impone la ley en interés de los particulares o por causa de utilidad privada son forzosas al igual que las de utilidad pública.

• SERVIDUMBRES DE APOYO DE ANDAMIOS Y PASO DE MATERIALES.

Son temporales. Si fuere indispensable para construir o reparar algún edificio, pasar materiales por predio ajeno o colocar en él andamios u otros objetos para la obra, el dueño de este predio está obligado a consentirlo, recibiendo la indemnización correspondiente al perjuicio que le cause.

• SERVIDUMBRE DE PASO.

El propietario de una finca o heredad, enclavada entre otras ajenas, enclavada entre otras ajenas y sin salida a camino público, tiene derecho a exigir paso por las heredades vecinas, previa correspondiente indemnización.

Si esta servidumbre se constituye de manera que pueda ser continuo su uso para todas las necesidades del predio dominante estableciendo una vía permanente, la indemnización consistirá en el valor del terreno que se ocupe y en el importe de los perjuicios que se causen en el predio sirviente.

Cuando la servidumbre se constituye de manera no continua, la indemnización consistirá en el abono del perjuicio que ocasiona este gravamen.

La servidumbre de paso debe darse por el punto menos perjudicial al predio sirviente y por donde sea menor la distancia del predio dominante al camino público. La anchura del camino será la que baste al predio dominante.

Si adquirida una finca por venta, permuta ó partición y quedare enclavada entre otras del vendedor,

permutante o copartícipe, éstos están obligados a dar paso sin indemnización, salvo pacto en contrario. Si el paso concedido a una finca enclavada deja de ser necesaria por haberla reunido su dueño a otra que esté contigua al camino público, el dueño del predio sirviente podrá pedir que se extinga la servidumbre, devolviendo lo que hubiera percibido por indemnización. Lo mismo se entenderá en el caso al abrirse un nuevo camino de acceso a la finca enclavada.

- **SERVIDUMBRE DE AGUAS.**

Los predios inferiores están sujetos a recibir las aguas que naturalmente y sin intervención del hombre, desciendan de los predios superiores, así como la tierra o piedra que arrastren en su curso. Ni el dueño del predio inferior puede hacer obras que impidan esta servidumbre, ni el del superior obras que lo agraven.

Las riveras de los ríos, aún cuando sean de dominio privado, están sujetas en toda su extensión y sus márgenes, en una zona de 3 m a la servidumbre de uso público en interés general de la navegación, flotación, la pesca y el salvamento.

Los predios contiguos a las riveras navegables o flotantes están sujetos a la servidumbre de camino que sirva para el servicio exclusivo de la navegación y flotación fluvial. Si fuere necesario para ello ocupar terrenos de propiedad particular, procederá la correspondiente indemnización.

- **SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO.**

Todo el que quiera servirse del agua que pueda disponer para su finca, tiene derecho a hacerla pasar por los predios intermedios, con la obligación de indemnizar a sus dueños como a los predios inferiores sobre los que filtren o caigan aguas.

No puede imponerse la servidumbre de acueducto para objeto de interés privado sobre edificios, ni patios ni dependencias, ni sobre jardines o huertas ya existentes.

El dueño del predio sirviente puede cerrarlo, cercarlo o edificar sobre la servidumbre siempre que no experimente perjuicio, ni se imposibilite las reparaciones y limpiezas necesarias.

La servidumbre de acueducto será continua y aparente, aunque el paso del agua no sea constante.

- **SERVIDUMBRE DE MEDIANERÍA.**

Está regulada por el Código Civil en sus artículos 571 al 579. Cabe distinguir entre :

- Pared mediera : construida sobre el linde de dos propiedades (copropiedad) en donde se pueden apoyar cargas.
- Pared contigua : edificada sobre la propiedad de una persona.
- Pared común : pertenece a dos propiedades, se constituye de común acuerdo.

ASPECTOS DE LA MEDIANERÍA

- Renuncia a la medianería : edificio que se apoya en mediera y quiere derribarse se puede, pero corriendo con los gastos.
- Alzamiento de la pared mediera : se puede pero corriendo con los gastos que ocasionen los daños y perjuicios.
- Uso de la pared mediera : se podrá apoyar obra o introducir vigas hasta la mitad.
- Prohibición de huecos con pared mediera : no se pueden abrir huecos, se puede construir servidumbre de luces y vistas.

SIGNOS A FAVOR DE LA MEDIANERÍA

- En las paredes divisorias de los edificios, hasta el punto común de elevación.
- En las paredes divisorias de los jardines o corrales.
- En los cercos, vallados que dividen las fincas rústicas.
- En las zanjas o acequias abiertas entre las fincas.

SIGNOS EN CONTRA DE QUE EXISTA MEDIANERÍA

- Cuando en las paredes divisorias existan huecos o ventanas abiertas.
- Cuando la pared divisoria entre por un lado recta y a plomo y por el otro lo mismo pero por la parte superior, teniendo en la inferior resaltos o refuerzos.
- Cuando resulte construida toda la pared sobre el terreno de una misma finca.
- Cuando sufra las cargas de carreras, pisos y armaduras de una de las fincas y no de las contiguas.
- Cuando la pared divisoria entre patios, jardines y heredades esté construida de modo que la albardilla vierte hacia una de las propiedades.
- Cuando la pared divisoria presenta piedras llamadas pasadoras (mampostería) que de distancia en distancia salgan fuera de la superficie solo por un lado.
- Cuando las fincas contiguas, presenten zanjas entre ellas y la tierra sacada de las mismas para su limpieza se halle en un solo lado.

F) SERVIDUMBRE DE LUCES Y VISTAS.

Ningún mediero puede abrir en pared medianera ventana ni hueco alguno. En la servidumbre de luces, el dueño de una pared no mediera contigua a finca ajena puede abrir en ella ventanas o huecos para recibir luces a la altura de las carreras o inmediatos a los techos y de 30 cm de lado. El dueño de la finca contigua a la pared en que estuvieran abiertos los huecos podrá cerrarlos si adquiere la medianería y no se hubiera pactado lo contrario. También podrá cubrirlos edificando en su terreno o levantando pared contigua a la que tenga dicho hueco.

En la servidumbre de vistas no se podrán abrir ventanas con vistas rectas, ni balcones u otros voladizos semejantes sobre la finca del vecino, si no hay 2 m entre la pared en la que se construyan y la del vecino. Tampoco pueden tenerse vistas de costado u oblicuas sobre la misma propiedad si no hay 60 cm de distancia. Las distancias anteriores no son aplicables a los edificios separados por pública.

Las distancias se contarán en las vistas rectas desde la línea exterior de la pared en los huecos donde no hayan voladizos ; desde la línea de estos donde los haya, y para las oblicuas desde la línea de separación de las dos propiedades. Cuando por cualquier título se hubiera adquirido derecho a tener vistas directas, balcones o miradores sobre la propiedad colindante, el dueño del predio sirviente no podrá edificar a menos de 3 m de distancia.

• SERVIDUMBRE DE DESAGÜE DE EDIFICIOS.

El propietario de un edificio está obligado a construir sus tejados o cubiertas de manera que las aguas pluviales caigan sobre su propio suelo o sobre la calle o sitio público y no sobre el suelo del vecino. Aun cayendo sobre propio suelo, el propietario está obligado a recoger las aguas de modo que no causen perjuicio al predio contiguo.

El dueño del predio que sufre la servidumbre de vertiente de los tejados podrá edificar vertiendo las aguas sobre su propio tejado o dándoles su propia salida y de modo que no resulte perjudicial para el predio dominante.

Cuando el corral o patio de una casa se halle enclavada entre otras, y no sea posible dar salida a las aguas por la misma casa, podrá exigirse el establecimiento de la servidumbre de desagüe, dando paso a las aguas por el punto de los predios contiguos en que sea más fácil la salida y estableciéndose el conducto de desagüe en la forma que menos perjuicios ocasione al predio sirviente, previa indemnización.

TEMA 5

REGULACIÓN JURÍDICA DE LOS TRANSPORTES TERRESTRES (I)

1.- CONTRATO DE TRANSPORTES. IDEAS GENERALES.

El contrato de transportes es un contrato mercantil regulado por el Código de Comercio y por disposiciones administrativas, concretamente la Ley de Organización de los Transportes Terrestres (LOTT) y por el Reglamento de Ordenación de los Transportes Terrestres (ROTT).

El Contrato de Transportes de Mercancías se puede definir como aquel contrato por el cual una persona que tiene libre disposición de la mercancía con justo título encomienda a otra persona el traslado de las mercancías de uno a otro lugar, aceptando y obligándose dicha persona a realizar el transporte mediante el pago de un precio pactado.

El Contrato de Transportes de Viajeros se puede definir como aquel contrato o acuerdo de voluntades por el que una de las partes denominado transportista se obliga mediante un precio a trasladar a la otra parte denominada viajero de un lugar a otro en las condiciones pactadas.

El Código de Comercio regula el contrato de transportes pero no da una definición de él, solo enuncia sus características al decirnos que el contrato de transportes por vías terrestres se reputará mercantil cuando tenga por efectos mercancías u objetos de comercio y cuando sea comerciante el porteador y se dedique habitualmente a realizar transportes.

Así como el contrato de mercancías se regula tanto por el Código de Comercio como por la LOTT, el contrato de viajeros se regula fundamentalmente por la LOTT y únicamente hace referencia al mismo el Código de Comercio en su artículo 352 al decir que los costes de porte o billetes en los casos de transporte de viajeros podrán ser diferentes, uno para las personas y otro para los equipajes pero todos contendrán la indicación del porteador, la fecha de expedición, los puntos de salida y llegada, el precio y respecto a los equipajes, el número y peso de los bultos.

2.-ELEMENTOS DEL CONTRATO.

Tanto en el contrato de mercancías como en el de viajeros, los elementos son tres :

- Elementos personales.
- Elementos reales.
- Elementos formales.

TRANSPORTE DE MERCANCÍAS

ELEMENTOS PERSONALES.

- **El cargador o remitente** : aquella persona que dispone de las mercancías y que quiere que se realice su traslado.
- **El porteador o transportista** : persona que asume la responsabilidad para hacer el traslado de las mercancías.

- **El consignatario o destinatario** : persona a quien van dirigidos los efectos o mercancías a transportar.
- **Los intermediarios** : aquellas personas que contratan en nombre propio el transporte y actúan por cuenta ajena, interfiriéndose entre el cargador o remitente y los transportistas. Son las personas llamadas agencias de transportes, los transitorios, etc.

ELEMENTOS REALES.

- **La mercancía**, u objeto a transportar, los cuales tienen algunas características que son : estar sometidas a prohibiciones o limitaciones para ser transportados por necesitar de permisos especiales (explosivos, líquidos inflamables, etc.). Otras mercancías tienen limitaciones en atención a sus dimensiones, es decir a sus gálbos, necesitando permisos especiales para su transporte.
- **El precio**, consiste en la compensación económica que recibe el transportista por el transporte realizado y el precio se puede pagar de dos formas, lo que conlleva a que existan :
 - Portes debidos : se produce cuando se pagan por el consignatario o destinatario contra entrega de las mercancías.
 - Portes pagados : se entiende cuando se abona por el remitente o por el cargador.

Los portes devengados como consecuencia del transporte son créditos que tiene el transportista con preferencia a otros créditos, por eso el Código de Comercio establece que las mercancías que transportan estarán afectas a la responsabilidad del precio del transporte los gastos y derechos que se deriven del mismo.

ELEMENTOS FORMALES.

En el contrato de mercancías no se exige por el Código de Comercio ninguna formalidad para realizar el contrato de transportes, por ello dicho código nos dice que las partes del contrato podrán exigirse que se extienda una carta de porte, o lo que lo mismo dejar a la voluntad de las partes el poder hacerlo o no. Sin embargo, la LOTT establece el carácter obligatorio y por lo tanto la formalidad del contrato al decirnos en su artículo 147 que entre el cargador y transportista deberán suscribir un documento denominado Declaración de Portes.

Se puede pensar si deberá atenderse al Código de Comercio o a la LOTT, pero dicha duda se puede clarificar desde el punto de vista privado entre las partes que establecen el contrato si quieren pueden hacerlo por escrito, ahora bien, si no se realiza el contrato por escrito y la LOTT nos habla de la obligatoriedad de suscribirlo, nos encontraríamos con el incumplimiento de una norma administrativa y esta obligaría de acuerdo con dicha ley a una multa pero el contrato de transportes habiéndolo realizado de palabra sería válido.

DE cualquier forma de realizar el contrato de transportes por escrito se deberá plasmar en el mismo los siguientes datos :

- Datos personales del cargador.
- Datos personales del porteador/es.
- Datos del consignatario (si interviene).
- Designación de efectos o mercancías a transportar.
- Precio del transporte.
- Fecha en la que se realiza el transporte.
- Lugar de entrega, y en su caso, plazo de entrega de la mercancía.

En el transporte internacional de mercancías la carta de porte se denomina Contrato de Mercancías por Carretera (C.M.R.). Dicho contrato está regulado por un convenio internacional que incluye a los países del mercado común y a todos los países de Europa y de Oriente Medio y sirve fundamentalmente para que las mercancías puedan discurrir entre los países que firmaron el convenio sin tener que revisarse en cada país

dichas mercancías con los trastornos burocráticos y de tiempo que ello conlleva.

TRANSPORTE DE VIAJEROS.

ELEMENTOS PERSONALES.

- **El transportista**, es el empresario que contrata con el usuario o viajero la obligación de realizar el transporte.
- **El viajero**, persona física que contrata el transporte y satisface un precio por él.

ELEMENTOS REALES.

- **El precio** del transporte, el cual refleja en unas tarifas que son aprobadas por la administración, lo que quiere decir, que no son precios libres sino sometidos a la coyuntura económica del país.

ELEMENTOS FORMALES.

Están regulados también por el Código de Comercio cuando nos dice que podrán exigirse entre el transportista y el viajero un billete y en su caso el oportuno talón de equipajes.

Como en el contrato de mercancías las normas administrativas (LOTT) obliga de forma imperativa extender a favor del viajero el billete y el talón de equipajes, así el billete cumple la función probatoria de la existencia del contrato y del pago del precio por el viajero.

El billete deberá contener los siguientes requisitos :

- La indicación del transportista o de la empresa de transporte.
- La fecha del viaje.
- Los puntos de salida y llegada del viaje.

Por su parte el talón de equipajes deberá contener :

- El número y peso de los bultos transportados.
- Indicaciones necesarias para su fácil identificación.

3.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS CONTRATANTES.

CONTRATO DE TRANSPORTE DE VIAJEROS.

OBLIGACIONES DEL VIAJERO :

- Pagar el precio.
- Adoptar medidas para evitar accidentes.
- No facturar ni llevar materiales inflamables o explosivos.
- Presentarse al embarque con antelación para facturación, control de billetes y acomodación.
- Viajar en el vehículo y asiento señalado.
- Si no se adoptan medidas de precaución y se lesiona el viajero por su culpa, la empresa está exenta de responsabilidad.
- A la llegada deberá presentar el billete y talón de equipaje para recoger los mismos.
- Podrá reclamar en el libro de reclamaciones que llevará el vehículo y existirá también en taquillas de las estaciones para acreditar que en tiempo y forma se hizo reclamación por avería, daños, retrasos, etc.

OBLIGACIONES DEL TRANSPORTISTA :

- Admitir y embarcar el viajero aunque si este no se comporta en el viaje, está ebrio o indecoroso puede ser rechazado.
- Realizar el transporte en el plazo y por el itinerario convenido, el vehículo pactado y sin daño alguno a las personas o efectos transportados.
- Facilitar el desembarque del viajero y si hay facturación de equipajes entregarlos a la llegada previa presentación del talón.

CONTRATO DE TRANSPORTE DE MARCANCÍAS.

DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL PORTEADOR :

- Obligación de transportar las mercancías del lugar en el que se las entrega el cargador al lugar indicado del destinatario.
- Realizar el transporte lo más pronto posible y sin variar la ruta fijada.
- Entregar los bultos al destinatario en el mismo estado en que se los entregaron, respondiendo de las pérdidas o averías en su caso.
- Derecho a cobrar los portes y si no se lo abonan a depositar las mercancías o a venderlas judicialmente.

DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL CARGADOR O REMITENTE :

- Entregar las mercancías al porteador.
- Pagar el precio o portes cuando estos son a portes pagados.
- Pagar los gastos que ocasione el transporte en caso de producirse.

DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL DESTINATARIO :

- Pagar los portes si estos son a portes debidos y los gastos causados por su culpa.
- Reconocer las mercancías antes de su entrega y en las 24 h siguientes hacer la reclamación contra el porteador por daños o pérdidas.
- Recibir las mercancías.

4.- RESPONSABILIDAD DEL PORTEADOR.

En el transporte de mercancías el porteador o transportista tendrá las siguientes responsabilidades :

- En las operaciones de carga de la mercancía impartirá instrucciones del reparto de la misma en los vehículos y precisamente por ello se hará responsable de los daños que sufran las mercancías en el transporte.
- De existir pacto de no variar la ruta, responderá el porteador de los perjuicios por retrasos o pérdidas teniendo en cuenta que normalmente se deberán realizar los transportes por el camino que resulta más seguro y corto.
- De no entregar las mercancías deberá pagar el valor de las mismas y para determinar el valor de ellas, acudiremos al Código de Comercio que nos dice que el valor será el que tuvieren en el punto donde debieron ser entregadas y en la época que corresponde a su entrega (el código establece 650 ptas/kg bruto transportado).

TEMA 6

REGULACIÓN JURÍDICA DE LOS TRANSPORTES

TERRESTRES (II)

1.- LEY DE ORDENACIÓN DE LOS TRANSPORTES TERRESTRES (LOTT).

En la nueva ley se introduce la modificación de todos los medios e incluso de nuevos medios como pueden ser el transporte en teleférico y cable.

Los principios o bases fundamentales en los que se debe sustentar el transporte son :

- Sistema común de transporte en todo el Estado.
- Satisfacer necesidades de la comunidad con máxima eficacia y mínimo coste.
- Mantener la unidad de mercado en todo el Estado, evitando la competencia desleal, protegiendo el derecho de libre elección del usuario y la libertad de gestión comercial.
- Atención especial a las categorías sociales desfavorecidas y personas con capacidad reducida.
- Adecuada utilización de los recursos disponibles con máximos rendimientos.
- Celeridad y simplificación de los procedimientos administrativos, mayor eficacia de la gestión administrativa, coordinando actuaciones y manteniendo unidad de criterios.

Para que la gestión administrativa con coordinación y mantenimiento de unidad de criterio sea eficaz, se crean los entes rectores en el transporte siguientes :

- Conferencia Nacional del Transporte.
- Comisión de Directores Generales del Transporte.
- Subcomisiones y grupos de trabajo que resulten necesarios.

Aparece la posibilidad que la administración pueda establecer tarifas obligatorias o de referencia para los servicios, estableciendo tarifas de cuantías únicas o bien límites máximos, mínimos o ambos.

Aparecen dos nuevos conceptos :

- Seguro obligatorio por daños a personas, que deberán suscribir las empresa que efectúen transporte público de viajeros.
- Creación de un procedimiento simplificado de depósito, y venta de aquellas mercancías, que no se recojan por los usuarios de los transportistas.

El Ministerio de Transporte, Turismo y Comunicaciones ejecutará la política de defensa nacional en el sector del transporte, bajo la coordinará las actividades de las Comunidades Autónomas en materia de transporte, cuando la defensa nacional así lo requiera.

Otros conceptos recogidos son :

- La actuación inspectora, cuyos miembros se les dota si cabe de mayores medios para llevar a buen término sus funciones. Las empresas transportistas están obligadas a facilitar a los inspectores la revisión de vehículos e instalaciones y examen de documentos incluso libros de contabilidad.
- La creación del Consejo Nacional de Transportes, como órgano de asesoramiento y consulta de la administración, informando en el procedimiento de elaboración de los Planes de Transporte y proponer a la administración medidas económicas para coordinar los transportes por carretera. Las Juntas Arbitrales del Transporte, sustituyen a las antiguas Juntas de Tasas, con la finalidad de proteger y defender a las partes intervinientes en el contrato de transportes. Las funciones de dicha Junta será decidir en las controversias surgidas en relación con el cumplimiento de los contratos.

Las personas que realicen transporte público por carretera deberá reunir los siguientes requisitos :

- Capacidad profesional: adquisición de una serie de conocimientos por parte de los empresarios y transportistas.
- Honorabilidad : el transportista no estará condenado por los delitos o haber sido sancionados administrativamente de forma reiterada.
- Capacidad económica : poseer recursos financieros.

Se crea el Comité Nacional de Transportes por carretera como una entidad corporativa de base privada y con personalidad jurídica propia, para colaborar la Administración con las empresas de transporte. Sus competencias son las siguientes :

- Informar en materia tarifaria.
- Informar en procesos de imposición de sanciones graves.
- Colaborar con la Administración en la capacitación profesional, creación de centros de información y distribución de cargas y estaciones de transporte por carretera.
- Evacuar consultas que realice la Administración.
- Participar en la elaboración de disposiciones referentes al transporte.

El nuevo criterio de clasificación de los transportes terrestres es el siguiente :

- POR SU OBJETO :
 - De viajeros
 - Regulares
 - Discrecionales
 - De mercancías
 - Discrecionales
 - Mixtos
- PÚBLICOS
 - Según el ámbito :
 - Interiores
 - Internacionales
 - Por su objeto especial :
 - Ordinarios
 - Especiales
- PRIVADOS
 - Particulares
 - Complementarios

La LOTT contempla las actividades auxiliares y complementarias del transporte por carretera. Entre dichas actividades regula :

- A las agencias de Transportes que tienen funciones mediadoras. Se mantiene la distinción entre Agencias de cargas completas y de cargas fraccionadas.
- Actividades complementarias a las Agencias :
 - Centros de Información y Distribución de cargas.
 - Los almacenistas distribuidores.
 - Transitarios.

- Estaciones de transportes por carretera, viajeros y mercancías.
- Arrendadores de vehículos automóviles destinados a transportes públicos o privados.

La LOTT pretende optimizar el rendimiento de los recursos de las empresas de transportes y adoptan, para ello, una serie de medidas como son :

- Desaparece la vinculación de la autorización del vehículo, ahora se refiere a la empresa.
- Se suprime la división entre carga completa y fraccionada, ahora la empresa es libre de organizar su actividad.
- Se pluralizan las clases de autorización y se hace posible la distribución de la capacidad autorizada de carga entre los distintos vehículos de cada empresa.
- Cabe el alquiler de vehículos industriales y permite atender las puntas de demanda.
- Se establece una regulación para el transporte combinado y complementario entre distintos modos.
- Se prevé un régimen transitorio de convalidación de autorizaciones para que el paso de una situación legal a otra se realice sin brusquedad.

Las principales características y novedades de la Inspección y sanciones se podrían señalar :

- La inspección se extiende al ferrocarril y al transporte urbano.
- Puede requerir el apoyo de las fuerzas policiales.
- Respecto a las infracciones tendremos :
 - Carecer de título habilitante.
 - Muy grave la transmisión de autorizaciones fuera de los procedimientos previstos y se sanciona la no comunicación a la administración de los datos que se consideran obligatorios.
 - El exceso de peso. Los porcentajes de exceso determinan la gravedad de la infracción.
 - La obstrucción a la inspección será sancionada según que se imposibilite o se dificulte.
 - Cabe la sanción al usuario por :
 - incumplimiento de la tarifa obligatorio.
 - incumplimiento de los límites de peso.
 - La contratación con transportista no autorizado.
 - Conveniencia en actividades de mediación o venta de billetes no autorizados.
- El pago de las sanciones es requisito para el visado anual de autorizaciones, así como para que se autorice la transmisión de estos y/o de los vehículos correspondientes.

También desaparece el derecho de tanto ferroviario y las medidas que protegían al ferrocarril en perjuicio de la carretera.

Se crea la Red Nacional Integrada del Transporte ferroviario y se trata de actualizar el régimen jurídico de RENFE dándole mayor autonomía de gestión.

Se comunica la creación de la Empresa Nacional de Transporte de Viajeros por Carretera (ENATCAR).

TEMA 7

EL DERECHO DE AGUAS EN ESPAÑA

1.- LEGISLACIÓN DE AGUAS : FUNDAMENTO Y OBJETO DE LA LEY.

La **Ley de Aguas** se fundamenta en tres principios básicos :

- Escasez de agua.
- Para la vida humana es indispensable.
- Las economías de las naciones se basan en la existencia tanto del agua como de su distribución.

El agua es un bien que está en la naturaleza, pero ni puede remplazarse por otro ni tampoco se puede conseguir con facilidad y fluidez e incluso el agua es un bien fácil de ser vulnerado como consecuencia de la contaminación. Por todos estos motivos, se ha entendido por la ley de aguas que esta debe estar al servicio de la nación tanto por la cantidad de los acuíferos, como la calidad de los mismos.

Todo esto supone que el agua debe estar subordinada al interés del Estado y por ello se habla en la ley de dominio público de las aguas (toda el agua). De cualquier forma, la ley respeta los derechos adquiridos por los particulares, también las instituciones tradicionales que existen en materia de aguas, como es el caso del Tribunal de las Aguas.

El objeto de esta ley es la regulación del dominio público hidráulica del uso del agua y del ejercicio de las competencias del Estado sobre ellas.

Las aguas continentales superficiales, así como las subterráneas renovables forman parte del dominio público estatal como dominio público hidráulica y corresponderá al Estado la planificación hidrológica. Tendrán una legislación especial las aguas de tipo medicinal y termales así como las conceptuadas como minerales.

2.- BIENES QUE INTEGRAN EL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICA.

Son cuatro :

- Las aguas continentales, tanto las denominadas superficiales como las subterráneas.
- Los cauces naturales con corrientes continuas o discontinuas.
- Los lechos de lagos, lagunas y embalses.
- Los acuíferos subterráneos.

Las aguas continentales se entienden por tales aquellas que conforman toda la superficie de los continentes, incluyéndose también en las mismas las que están subterráneas.

Los cauces naturales se componen de los llamados alevos y están constituidos por el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias de los ríos. También se incluyen las riveras o franjas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas y por márgenes los terrenos que lindan con los cauces.

Los márgenes tendrán una zona de servidumbre de 5m de anchura para uso público y una zona denominada de policía de 100 m de anchura donde se condicionará el uso del suelo y las actividades a desarrollar en él.

El lecho o fondo de los lagos y lagunas son aquellos terrenos que ocupan sus aguas en la época de mayor nivel a consecuencia de las máximas crecidas ordinarias de los ríos que lo alimentan.

Dentro de los acuíferos subterráneos se incluye el dominio público de las formaciones geológicas por las que circulan las aguas subterráneas, respetando a los propietarios de las tierras por donde discurran para que realicen obras incluso de extracción pero con limitaciones.

Todos estos bienes del dominio hidráulica del Estado, desde el punto de vista administrativo están bajo lo que se denominan cuencas hidrográficas, que son en definitiva las encargadas de la administración del agua. Por las cuencas fluyen al mar a través de una red de cauces secundarios aquellas aguas que a su vez confluyen en un cauce principal único y la cuenca hidrográfica se conceptúa como unidad de gestión del recurso hidráulico

y se considera siempre indivisible. En materia de aguas existen una serie de servidumbres que tienen como principio general, según el Código Civil, que los predios inferiores están sujetos a recibir las aguas que de forma natural y sin intervención del hombre desciendan de los predios superiores.

SERVIDUMBRES EN MATERIA DE AGUAS.

Dentro de la materia de aguas existen las siguientes servidumbres :

- **SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO.**

Es una servidumbre forzosa y consiste en un gravamen que se impone sobre las fincas sirvientes y consiste en el paso por inmuebles del agua destinada al predio dominante, por lo tanto, es una servidumbre continua y aparente.

Los motivos fundamentales que imponen la aparición de esta servidumbre se recogen en la ley de aguas y su reglamento : Para abastecimiento de viviendas y riegos, para aprovechamientos energéticos y para evacuación de aguas sobrantes o residuales de industrias se establecerán las servidumbres de acueducto. También se establecerán estas para la desecación de lagunas y terrenos pantanosos. Así mismo se establecerán para evacuación de aguas procedentes de alumbramientos artificiales, estableciendo los correspondientes drenajes en los inmuebles.

Los titulares del derecho de servidumbre tendrán derecho a lo siguiente :

- Construir el acueducto realizando las obras necesarias, así como su conservación y limpieza para lo cual podrá ocupar los terrenos del propietario sirviente y por supuesto pagará los daños y el terreno que ocupe.
- El propietario del predio dominante podrá consolidar los márgenes del acueducto que se construya con estacas, con paredes o ribazos, aunque no podrá realizar ningún tipo de plantación.
- Podrá también tener derecho de paso por los márgenes del acueducto que se construya, entre otras cosas para su reparación y conservación.

La servidumbre de acueducto se extinguirá por los siguientes motivos :

- Por consolidación, es decir, cuando se reúnan en una misma persona el derecho a disfrutar de las aguas y la propiedad de los predios tanto dominante como sirviente.
- Por la expiración del plazo fijado al otorgar el derecho de servidumbre, si dicho derecho se constituye con carácter temporal.
- Por el no uso durante 3 años consecutivos.
- Por expropiación forzosa del acueducto.
- Por renuncia del titular del derecho de servidumbre.
- Por la pérdida del derecho de disposición del agua, la cual ha provocado en su momento la constitución de la servidumbre.

Los efectos de la extinción de la servidumbre tiene como consecuencia que el dueño del predio dominante está obligado a reponer, las cosas a su primitivo estado. Si no lo hiciera y no fuera dueña del terreno indemnizará a su propietario (del predio sirviente) a los perjuicios que le haya ocasionado como consecuencia de dicha situación.

- **SERVIDUMBRE DE SACA Y ABREVADERO.**

Le da derecho a su titular para tomar agua existente en un terreno o finca ajena y también cuando sea para dar agua a una población, edificaciones, aisladas, etc.

La finalidad de esta servidumbre es facilitar el agua necesaria para uso de la población y en algunos casos para abrevadero de los ganados. Como en las otras servidumbres, se indemnizará al dueño del predio sirviente y se le pagará el agua que sirva.

Este tipo de servidumbre se extingue por los mismos motivos que la servidumbre de acueducto anterior.

- **SERVIDUMBRE DE ESTRIBO DE PRESA Y DE PARADOR O PARTIDOR.**

La servidumbre de estribo de presa consiste en un macizo hecho con fábrica y formando una pared para apoyar una construcción sobre las aguas. La servidumbre de presa es un muro para detener el agua y poderla aprovechar. El estribo de presa lo constituyen los puntos donde se apoya la propia presa en si que contiene las aguas.

La servidumbre de parada o partidor es una pequeña presa con la finalidad de levantar el nivel de las aguas y conseguir repartirlas o distribuirlas a su paso (azud).

Siempre que para conseguir una presa sea necesario apoyar en pared la obra a realizar o bien para construir una parada de aguas o un distribuidor se tenga que ocupar terrenos ajenos podrá imponerse la servidumbre, tanto de estribo como de parador o partidor. Y como en los casos anteriores se deberá indemnizar al dueño de los terrenos ocupados.

Los requisitos para construir esta servidumbre son :

- Que exista una necesidad de levantar la presa o de realizar la parada/partidor.
- Que exista necesidad de ocupar terrenos de los que el predio dominante no es dueño.

La extinción de esta servidumbre se produce por los mismos hechos que las servidumbres anteriores.

- **SERVIDUMBRE DE PASO.**

Cuando se trate de garantizar el acceso o facilitar el mismo a zona de dominio público de los cauces, para usos determinados incluyendo deportivos y recreativos, se podrá construir la servidumbre de paso.

Para que pueda imponerse la servidumbre de paso es necesario que no exista otra posibilidad de acceso a la zona de dominio público, o que sea muy difícil su acceso.

La servidumbre se concreta fundamentalmente en que el predio sirviente debe soportar el paso de las personas a cuyo favor se constituya la servidumbre, para el uso que se determine y por la franja de terreno que también se concrete al establecer la servidumbre. Precisamente cuando se constituya se deberá determinar el trazado de la vía de acceso y la anchura de la misma.

Se extingue por los mismos motivos que la servidumbre de acueducto.

3.- PROTECCIÓN DEL DOMINIO HIDRAULICO.

Los objetivos de la protección del dominio público hidraulico contra deterioro son :

- Conseguir y mantener adecuado el nivel de calidad de las aguas.
- Impedir la acumulación de compuestos peligrosos en el subsuelo, capaces de contaminar las aguas subterráneas.
- Evitar actuaciones causantes de degradación.

Definimos **contaminación** como la acción y efecto de introducir materia o forma de energía de modo directo o indirecto en el agua, que impliquen una alteración perjudicial de su calidad con relación con los usos o su función ecológica.

Las inspecciones de las aguas superficiales y subterráneas y de sus cauces y depósitos naturales se ejercen por la administración hidráulica. Queda terminantemente prohibido :

- Efectuar vertidos directos o indirectos que contaminen.
- Acumular residuos sólidos que constituyan peligro de contaminación de las aguas o de degradación en su entorno.
- Efectuar acciones sobre el medio físico afecto al agua que produzcan su degradación.
- El ejercicio de actividades dentro de los parámetros de protección que constituyan peligro de contaminación o degradación.

Se prohibirá el ejercicio de toda actividad susceptible de contaminar y en particular el vertido de aguas y productos residuales. Para poder realizar dicho vertido (de aguas y productos residuales) se requiere autorización administrativa. Se consideran vertidos, los que se realicen directa o indirectamente en los cauces así como los que se realicen en el subsuelo o sobre el terreno, bolsas, etc. mediante evacuación, inyección o depósito. La autorización del vertido concretará todos los extremos que se exijan quedando reflejadas las instalaciones de depuración y elementos de control así como el importe del canon a pagar por dichos vertidos.

4.- ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DE AGUAS : PRINCIPIOS GENERALES.

El ejercicio de las funciones del Estado en materia de aguas se somete a los siguientes principios :

- Unidad de gestión :
 - Tratamiento íntegro.
 - Economía del agua.
 - Desconcentración.
 - Descentralización.
 - Eficacia.
 - Participación de los usuarios.
- Respecto de la unidad de la cuenca hidrográfica.
- Compatibilidad de la gestión pública del agua con la ordenación del territorio, medio ambiente y restauración de la naturaleza.

El Estado ejercerá se relación al dominio hidráulico las siguientes funciones :

- Planificación hidrológica y planes estables de infraestructura hidrológica.
- Adaptación de medidas para cumplimiento de convenios internacionales.
- Otorgamiento de concesiones referentes al dominio público hidráulico.
- Otorgamiento de autorizaciones referentes al dominio público hidráulico así como un cuidado en las cuencas hidrológicas.

Las comunidades autónomas tendrán competencia sobre el dominio público hidráulico, en las cuencas hidrológicas comprendidas íntegramente dentro del territorio. Por ello, dentro de una comunidad autónoma, habrá un delegado de gobierno que asegurará el cumplimiento de la legislación hidrológica estatal así como de la planificación de la cuenca hidrológica.

5.- CONSEJO NACIONAL DEL AGUA.

Órgano consultivo que junto con la administración del Estado y las Comunidades Autónomas estarán representados los organismos de la cuenca así como las organizaciones profesionales y económicas de ámbito nacional relacionadas con el agua.

El Consejo informará preceptivamente sobre :

- Proyecto del Plan Hidrológico Nacional antes de su aprobación.
- Planes hidrológicos de la cuenca.
- Proyectos de disposiciones de ámbito nacional relativas a la ordenación del dominio público hidráulico.
- Los planos y proyectos de interés general de ordenación agraria, urbana e industrial en tanto afecten a la planificación hidrológica o a los usos del agua.

6.- DE LOS ORGANISMOS DE CUENCAS HIDROLÓGICAS.

En las cuencas hidrológicas que excedan de una Comunidad Autónoma se constituirán organismos de cuenca que se denominarán Confederaciones Hidrográficas que tienen personalidad jurídica propia y están adscritas al Ministerio de Obras Públicas con autonomía funcional (sus actos agotan la vía administrativa).

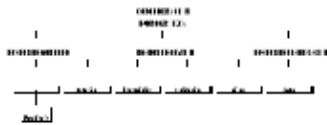
Las funciones de las Confederaciones Hidrográficas son :

- Elaboración del Plan Hidrológico de la cuenca, seguimiento y revisión.
- La administración y control dentro de su cuenca del dominio público hidráulico.
- La administración y control de los aprovechamientos de interés general o que afecten a más de una comunidad autónoma.
- El proyecto, la construcción y explotación de las obras realizadas con cargo a los fondos del organismo.

Para desempeñar esas funciones, las confederaciones tendrán las atribuciones siguientes :

- Otorgamiento de autorizaciones y concesiones referentes al dominio público hidráulico.
- Inspección y vigilancia de cumplimiento de las condiciones de concesión y autorización.
- Realización de aforos y estudios.
- Prestación de servicios técnicos y asesoramiento a la administración del Estado, Comunidades Autónomas y a los particulares.

La organización y distribución de los órganos conformantes de las confederaciones hidrográficas podemos representarla mediante el siguiente esquema :



TEMA 8

REGIMEN LEGAL DE URBANISMO (I)

1.- RÉGIMEN LEGAL DEL URBANISMO : EL DERECHO URBANÍSTICO.

El urbanismo es una ciencia interdisciplinar reciente que está en proceso de formación y educación y que trata de relacionarse con una serie de factores para conseguir la calidad de vida, equipamiento, tráfico, medio ambiente, etc.

La ciudad no es un elemento aislado del territorio sino que está considerada conjuntamente dentro del territorio que le rodea. El urbanismo se apoya en la urbanística, la economía urbana, la sociología, el derecho urbanístico, etc. Tiene un contenido legal al estar sujeto a una serie de leyes : la Ley del Suelo, Reglamento de Planeamiento, Reglamento de gestión urbanístico, etc.

El urbanismo se descompone en :

- Base facultativa : recoge la ordenación urbana, planos de la ciudad y del municipio (realizada por técnicos).
- Base legal : fija los derechos y deberes de la Administración para con los propietarios del suelo que se encuentran dentro del municipio.

DERECHO URBANÍSTICO.

Es el ordenamiento jurídico que regula el planeamiento de la ciudad, conforme a sus exigencias funcionales y su ejecución, según ciertos principios que integran la valoración político legislativa de la propiedad inmueble, con el fin de lograr el bienestar público.

El derecho urbanístico se inicio con unas ordenanzas municipales que iban siendo dadas por los Ayuntamientos, pero recientemente se ha recogido toda la ordenación en la Ley del Suelo. Esta actual ley distingue entre lo que antes se llamaba Base Facultativa y Base Legal del Urbanismo. Así, la Ordenación Urbana, cuyo objetivo es el planeamiento del territorio, es la Base Facultativa y regula como se han de hacer

los planes de ordenación dando pautas para su confección y aprobación.

El régimen del suelo que se ocupa de la gestión urbana, o sea, de ejecutar el planeamiento del suelo representa la Base Legal, que a su vez, se lleva a cabo con la calificación del suelo y los sistemas de actuación urbanística. La calificación consiste en la determinación de unos derechos y unas obligaciones básicas de todas las propiedades afectadas por el planeamiento urbanístico, mientras que los sistemas de actuación son las estrategias de combinación de esos derechos y obligaciones según circunstancias concretas. La regulación del planeamiento viene desarrollada por el reglamento de planeamiento y la gestión urbana por el Reglamento de gestión urbanística.

Podemos expresar todo esto según un esquema :

BASE FACULTATIVA ! Ordenación urbana ! Planeamiento del Territorio

BASE LEGAL ! Régimen del Suelo ! Gestión urbanística : con calificación del suelo

sistemas de actuación

se regula por el Regl. De Gestión

2.- EL PLANEAMIENTO URBANO.

El Plan Nacional de Ordenación, tiene como marca física todo el estado español y su objetivo consiste en territorializar la planificación económica racional puesto que, se entiende habrán unas determinaciones territoriales que se derivan de ella y que hay que plasmar en el mapa de estado. Es una tarea muy difícil pues en el momento actual y con las autonomías, cada comunidad tiene competencias urbanísticas y económicas siendo muy difícil conjugar estas políticas de modo que se pueda plasmar en un mapa general del estado.

El Urbanismo ha elaborado usos propios sobre los que se asienta el Plan Urbanístico, pero estos no han sido siempre los mismo. Han existido dos tendencias fundamentales :

- *Principios Racionalistas* : que eran rígidos y detallados, y en donde se pretendía que el Plan de Ordenación sería un documento a modo de foto anticipada de la ciudad. Estos principios se recogieron en la Ley del Suelo de 1956.
- *Inspiración estructuralista* : surgidos a raíz de la Ley del Suelo de 1975, y que comprenden la ciudad, estudiando las relaciones entre las actividades humanas que se desarrollan y están comunicadas. Estudian las actividades, se organizan especialmente zonas residenciales, industriales, etc., al plan se le dota de una gran capacidad de acomodación de esta manera si se varían las actividades, el plan se acomodará a la nueva situación, por ello se dice que el Plan de Ordenación no puede ser tan rígido como en las cosas racionalistas.

El reflejo legal de este planeamiento está en la ley y dice que el plan general consta de tres sistemas :

- Sistema General de Equipamientos Comunitarios.
- Sistema General de Comunicaciones.
- Sistema General de Espacios libres.

3.- LOS PLANES DIRECTORES TERRITORIALES DE COORDINACIÓN.

El objetivo consiste en recoger en un documento urbanístico las decisiones de política económica y mantener la debida coordinación entre los organismos oficiales de los cuales depende esas decisiones de política económica.

Para ordenar un territorio existen unas decisiones básicas que son normalmente políticas como establecer infraestructuras de comunicaciones, polígonos industriales, grandes equipamientos, etc. Además de establecer este esquema, coordinan todos los organismos administrativos que intervienen.

El contenido de los planes directores sería el siguiente :

- Esquema de la distribución geográfica de los usos y actividades a que debe destinarse el suelo, estableciendo una gran zonificación del territorio (zonas residenciales, industriales, agrícolas, etc.).
- Señalamiento de áreas en las que se deben establecer limitaciones por razones de interés público o por razones de interés de defensa nacional.
- Medidas de protección para preservar el suelo y los demás recursos naturales incluida la defensa del medio ambiente, natural o urbano.
- Protección del patrimonio histórico, ecológico o paisajístico.
- Señalamiento de infraestructuras de comunicaciones terrestres, marítimas, aéreas y lo relativo al abastecimiento de agua, saneamiento, producción y distribución de energía.
- Programación de las acciones necesarias para la ejecución de sus previsiones. Se trata de un programa de actuación para llevar a cabo su cometido.

El Plan Director tiene un ámbito comarcal, provincial y subprovincial. Están pensados para actuar sobre una región, pero es conveniente que el ámbito territorial que se elija tenga el correspondiente soporte administrativo para la gestión de ese plan.

La naturaleza del plan se basa en tres aspectos :

- Es un plan vinculante para los particulares, para la administración y para los planes de jerarquía inferior. No orientador sino vinculante, hasta el punto que cuando se aprueba un plan director, los planes generales afectados, han de acomodarse a él en el plazo de un año.
- Es un plan inmediatamente ejecutivo, es decir, que busca que sus determinaciones no hace falta que se desarrollen por otros planes de jerarquía inferior, sino directamente las obras previstas en el plan director se pueden ejecutar a través de los proyectos de carácter constructivo que sean necesarios.
- Es un instrumento muy conveniente para áreas de cierta densidad humana, porque el urbanismo es un trabajo fundamentalmente previsor.

El inconveniente del Plan director exige que se prevean las acciones que se van a ejecutar para gestionarlo, y el organismo correspondiente queda vinculado presupuestariamente a las acciones del plan director, lo cual es un grado de compromiso muy fuerte que la administración asume, que luego tiene que asumir.

4.- LOS PLANES GENERALES DE ORDENACIÓN URBANA.

Es el instrumento de planeamiento más complejo que poseen todas las ciudades de cierta importancia. Es un instrumento originario y constituye la máxima expresión del planeamiento.

Recoge los planeamientos estructuralistas y tiene un comportamiento múltiple según la clasificación del suelo urbanística del suelo que trate.

Las clases de suelo son las siguientes :

- Suelo urbano, que es aquel que ya tiene servicios urbanísticos (abastecimiento de agua, desagües, energía eléctrica, etc.). O aquel que sin tener esos servicios tiene un cierto grado de consolidación de la edificación. El Plan General lo ordena y define con el máximo detalle.
- Suelo urbanizable, que puede ser :

2.1.- Programado : aquel que el Plan General estima su urbanización en un horizonte temporal de 8 años. Es un suelo de ensanche cuya urbanización está programada en dos cuatrienios. Su utilización no resulta muy urgente, pero necesitamos instrumentos de desarrollo ; hemos de hacer un plan parcial con el que ya se define al máximo todas las características de la zonificación.

2.2.- No programado : establece el Plan General un suelo de reserva y no adquiere ningún compromiso sobre su urbanización, incluso puede ser que no se urbanice, pero está ahí por si se considera necesaria su urbanización. El Plan General lo ordena mínimamente, estableciendo unas directrices de máxima generalidad ya que dicho ha de acabar de ordenarse con otros instrumentos de desarrollo.

- Suelo no urbanizable, aquel que se deja al margen de los procesos constructivos de urbanización y edificación y dedica a usos agrícolas, forestales, agropecuarios, etc.. En razón de sus características se establecen categorías distintas ; el plan establece protecciones más o menos intensas en relación con la ocupación esporádica de viviendas anejas a los fines de explotación agraria, y que pueden ser :

Común : casa de labranza, viviendas unifamiliares muy dispersas. Edificable en una proporción.

Protegido y especialmente protegido : Desaparece esa mínima proporción de edificabilidad.

Los documentos que conforman el expediente del plan general son los siguientes :

- Memoria :
 - Informativa.
 - Justificativa.
- Planos :
 - de información.
 - planos de ordenación.
- Normas urbanísticas : ordenanzas municipales.
- Programa de actuación : plan de etapas marcadas para la elaboración del plan general.
- Estudio económico financiero.

MEMORIA.

- INFORMATIVA.

Consiste en unos documentos donde se recopilan todos los datos que afecten al territorio que va a ser objeto de la ordenación y recoge dos áreas : el sector físico (el propio terreno) y actividades humanas que se van a desarrollar sobre el terreno.

Ha de recoger también el planeamiento que exista sobre el terreno sobre el que se está actuando. Todas las actuaciones que se hayan realizado durante el trámite de información pública, también el medio físico (accidentes geográficos, curvas de nivel, lagunas, etc.).

Se recogerán igualmente los aprovechamientos sobre el terreno estableciendo la distancia volumétrica de edificabilidad en cada sitio.

También los usos y los tejidos urbanos (infraestructuras que existan como colegios, calles, vías de comunicación, etc.). Los distintos valores paisajísticos, ecológicos e incluso los de tipo histórico artístico. Las características de la población haciendo un estudio humano de la gente (grado cultural, capacidad económica, etc.).

- JUSTIFICATIVA.

Es la que analiza los datos recogidos en la memoria informativa y en base a ellos justifica un modelo territorial y trata de dar las soluciones más apropiadas para aplicarlas sobre el terreno. La memoria justificativa tratará, por lo tanto, de justificar las distintas figuras del planeamiento elegido y también dará las determinaciones de carácter general que afecten a todo el territorio tales como :

- Clasificación del suelo.
- También determinará la estructura general y orgánica del territorio. Usos globales a las zonas e intensidades de los usos (aprovechamiento). Dentro de cada clase de suelo, la zonificación acota zonas, asignándole a cada una un uso y una intensidad de uso.
- Programa de desarrollo del plan (2 cuatrienios).
- Medios de protección : protección y conservación.

Respecto a las disposiciones sectoriales :

- Revisión del plan : criterios en base a los cuales se debe proceder a una revisión del plan (coeficientes, plazo fijo, etc.).
- Cuantificación.
- Coherencia general del planeamiento.

PLANOS.

A) DE INFORMACIÓN.

Junto con la memoria informativa nos dan datos del territorio, pero, en lugar de en forma literaria, en forma gráfica. La información de la memoria hace referencia a los planos de información. Ambos se complementan y apoyan mutuamente.

- PLANOS DE ORDENACIÓN.

Documentos en los que se recogen las soluciones gráficas que se han obtenido en la memoria justificativa de la ordenación.

NORMAS URBANÍSTICAS.

En algunos casos también llamadas ordenanzas. Son un código de preceptos que reglamentan el uso del suelo y la edificación. Regulan lo que está prohibido y lo que está permitido en cada uno de los puntos del término municipal. Siempre constituyen un texto articulado, y permite que se cumplan las intenciones expuestas en los planos de la ordenación. Se apoyan mucho en los planos de ordenación y se complementan con ellos, regulando las distintas zonificaciones que el plan ha establecido..

PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

Es el plan de etapas. Regula el cuando se va a conseguir las soluciones adoptadas en los anteriores documentos, es decir, el Plan General no solo responde a la pregunta de que cosas hay que hacer, sino también a la de cuando se harán. Hay que establecer plazos. Es un documento altamente comprometedor.

El esquema es el siguiente :

- Plazos para las actuaciones previstas en el suelo urbano y en el SUP (SUP : establecer lo que ha de hacerse en cada uno de los cuatrienios).
- Para el suelo no urbanizable también pueden establecer plazos para la redacción de planes especiales de protección.

- Plazos para la ejecución de los sistemas generales.

ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

Introduce una gran dosis de realismo en las propuestas urbanísticas, porque no solo hay que hallar unas soluciones, hacer viable su consecución y regular los plazos de tiempo, sino que hay que justificar que se cuentan con medios económicos para afrontar esas soluciones, lo que supone haber hecho una evaluación más o menos aproximada de los gastos que el plan implica. En esquema, debe evaluarse las inversiones previstas y planificar la financiación de las mismas.

5.- NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO.

Son un instrumento del planeamiento originario. Se trata de un documento notoriamente más sencillo que el Plan General con una documentación menos compleja apropiado para municipios que no tengan una gran actividad ni problemática (una población de hasta 30.000 habitantes se adecua a unas normas subsidiarias).

No tienen programa de actuación ni estudio económico financiero. Los demás documentos son semejantes a los del Plan General.

Las normas subsidiarias tienen una gran elasticidad, porque así como en el caso del Plan General solo hay un tipo, en el caso de las normas subsidiarias hay dos tipos, de tal manera que es un instrumento muy adaptable a las características del municipio que se trate. Estos dos tipos son :

- de alcance pleno : clasifican el suelo del término municipal en : suelo urbano, suelo apto para urbanizar y suelo no urbanizable (común, protegido y especialmente protegido).
- de alcance limitado : clasifican el suelo del término municipal en : suelo urbano y suelo no urbanizable. Tienen una mayor flexibilidad para la calificación del suelo urbano : aquel ya urbanizado o aquel que está consolidado por la edificación en áreas de al menos del 50% de su superficie. Tan solo hay que hacer previsiones mínimas con respecto a los equipamientos. Si hay que establecer la infraestructura viaria del sistema general de comunicaciones.

6.- LOS PROYECTOS DE DELIMITACIÓN DEL SUELO.

Son los documentos mínimos de planeamiento que se pueden obtener y se utilizan para núcleos urbanos de población de poca importancia, aunque también deberán de contener una memoria justificativa y otra informativa, unos planos de información, otros de delimitación del suelo urbano y otro de alineaciones y rasantes, también contendrán estos proyectos unas ordenanzas o normas que regulen la situación jurídica de dichos proyectos de delimitación.

TEMA 9

RÉGIMEN LEGAL DE URBANISMO (II)

1.- PLANES PARCIALES DE ORDENACIÓN URBANA.

Son instrumentos de planeamiento y desarrollo y por tanto no podrán modificar las normas y determinaciones establecidas.

Tienen por objeto, en el suelo urbanizable programado, desarrollar el plan general, y en suelo urbanizable no programado, los programas de actuación urbanística. La documentación que requieren es :

- Memoria.

- Planos.
- Los polígonos y unidades de actuación urbanística.
- Ordenanzas.
- Plan de etapas.
- Estudio económico financiero.

MEMORIA.

A) INFORMATIVA.

Recoge la información urbanística de la zona objeto del planeamiento y dentro de ella se incluyen los planos de situación. Se incluye la información establecida en el plan general de dicha zona. También se recogerán en la memoria la relación del sector con la estructura general y así se hace ver su relación con el entorno, marcando las situaciones de los parques y zonas verdes y su relación con las comunicaciones y dotaciones existentes.

Se incluirán planos topográficos, catastrales, así como el estudio de las infraestructuras existentes. También se definirá si hay energía eléctrica y suministro de agua, incluso se planteará donde van a vertirse las aguas residuales, dado que es preciso que el plan parcial se acompañe la autorización administrativa que permite dichos vertidos.

Se estudiará la estructura de la propiedad del suelo y por último acompañará a esta memoria los planos de superficie de la zona.

• JUSTIFICATIVA.

Es el eje del plan y consta de los siguientes apartados :

- Adecuación a las directrices de rango mayor.
- Objetivos y criterios de la ordenación.
- Cumplimiento de los objetivos y análisis de las alternativas, explicando el camino a seguir para cumplir esos objetivos.
- Justificación del cumplimiento de las determinaciones legales.

PLANOS DE PROYECTO.

Recogen gráficamente todo lo que se ha justificado en la memoria como es :

- Zonificación que recoge toda la superficie del plan parcial.
- La red viaria, con sus alineaciones y rasantes.
- Las redes de suministro de aguas y saneamiento.
- Planos de perfiles del territorio.

POLÍGONOS Y UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.

Están en su conjunto dentro de la memoria. Son unidades de gestión, es decir, que los planes se ejecutan por partes y cada uno de ellos es una unidad de actuación.

La unidad de ejecución ha de tener una cierta entidad mínima. Topográficamente ha de tener una delimitación clara, además de hacer posible una redistribución equitativa de beneficios y cargas derivadas de la ordenación.

Las unidades se delimitan siempre en suelos urbanizables y urbanos.

ORDENANZAS.

Se consultará siempre que se haga un proyecto porque nos debemos atener a sus indicaciones constructivas.

Las ordenanzas de un plan parcial es un documento que tiene básicamente el mismo contenido que las normas urbanísticas del plan general. Se regulan fundamentalmente dos cosas, el uso del suelo y las condiciones de edificación y estudio de detalle.

PLAN DE ETAPAS.

Debe hablar del plazo en que hay que urbanizar, siendo el máximo de ocho años. Además el fraccionamiento de dicho plan en etapas, diciendo además la superficie que se va a urbanizar en cada año.

ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

Consta de dos apartados :

- Económico : valoración de la inversión que se precisa.
- Financiero : consiste en dar razón de las fuentes de financiación de esa inversión que tenemos calculada.

2.- PLANES ESPECIALES.

Tratan de desarrollar actuaciones urbanísticas que ya tienen su planeamiento o también cambiar suelo que ya está marcado con unos objetivos urbanísticos, es decir, tratan de reordenar el territorio.

Para poder realizarlos se detectarán zonas urbanas en las que se puede actuar urbanísticamente. Se delimitarán un sector para sobre él confeccionar el plan especial y se señalarán los nuevos equipamientos que tenga la zona objeto del Plan Especial de Reforma Interior (P.E.R.I.).

3.- ESTUDIOS DE DETALLE.

Consiste en una remodelación puntual del planeamiento, por lo tanto, actúa a nivel de una manzana o del terreno superior a la manzana y los estudios son muy detallados y coinciden con el estudio básico en cuanto a su ubicación.

Pueden existir varios tipos de estudios de detalle según la finalidad del mismo. Existen :

- Estudios de detalle de alineaciones y rasantes.
- Estudios de detalle de ordenación de volúmenes, los cuales no supondrán aumento de ocupación del suelo, ni de alturas ni volúmenes.
- Estudios de detalle para accesos privados cubiertos que se modifican, que se ceden al ayuntamiento y cuya finalidad es mejorar la red de comunicaciones definidas en los planes parciales para acceder a los edificios.

4.- SISTEMAS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA (S.A.U.).

Indican como se ha de actuar de cara a los propietarios que son los dueños de partes del polígono.

Los sistemas de actuación urbanística actúan sobre polígonos o unidades de actuación urbanística. Antes de examinar los sistemas de actuación urbanística es necesario conocer lo que se entiende por polígonos o unidades de actuación urbanística pues la ley del suelo establece que la ejecución del planeamiento se

realizará siempre por polígonos completos o unidades de actuación. La misma ley establece los requisitos para la delimitación de los polígonos o unidades de actuación, estos son :

- Que por sus dimensiones y características la ordenación sean susceptibles de asumir las cesiones de suelo derivadas de las exigencias del plan a que estén afectadas.
- Que hagan posible la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización.
- Que tengan entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación.

El suelo urbano, cuando no sea posible la determinación de un polígono que cumpla con los requisitos antes mencionados podrá llevarse la ordenación urbanística mediante la delimitación de unidades de actuación que permitan la distribución justa entre los propietarios de los beneficios y cargas derivadas del planeamiento.

En la práctica, el polígono se aplica en suelo urbanizable programado, mientras que la unidad de actuación al suelo urbano. Con carácter general, tanto polígonos como a las unidades de actuación deberán contener en su delimitación en la parte que corresponda.

El procedimiento para hacer la delimitación y modificación de los polígonos y unidades podemos decir que será el siguiente :

- Si no existe su delimitación en los planes a los que pertenezcan se iniciará de oficio o a instancia de los interesados. Aprobado inicialmente el expediente se someterá normalmente por parte de los ayuntamientos a información pública por el plazo de 15 días y se insertará para conocimiento de todos los afectados en el boletín oficial de la provincia (B.O.P.) y en un diario de la unidad con citación individualizada a cada propietario del terreno que esté incluido en la unidad de actuación. El expediente con las reclamaciones formuladas será resuelto por los ayuntamientos y en su resolución se publicarán en el B.O.P.
- Para las modificaciones que se puedan realizar a los polígonos se seguirán los mismos trámites que para su delimitación.
- Si como consecuencia de las alegaciones formuladas se tuvieran que modificar los límites del polígono ya no sería necesario realizar un nuevo trámite de información salvo que la superficie del polígono se aumentase o disminuyese en más de un 10% respecto del previsto inicialmente en cuyo caso se dará audiencia a los propietarios por si no están de acuerdo y quieren remitir la delimitación de terreno.

Los sistemas de actuación urbanística (sistemas para ejecutar los planes parciales) tienen por objeto la ejecución de los polígonos o unidades de actuación y la ley establece los siguientes :

- Compensación.
- Cooperación.
- Expropiación.

Normalmente la administración elegirá el sistema más conveniente según las necesidades, los medios económicos y financieros, la colaboración que tenga con las propiedades privadas o la oposición pero en cualquier caso tratará de utilizar los sistemas de compensación y cooperación, pero si hay razones de urgencia a veces no son viables los acuerdos y la administración utilizará el sistema de expropiación.

En ocasiones los planes determinan que sistema de actuación se utiliza, en otras ocasiones, si se llegare a incumplir las obligaciones que lleva consigo el sistema de compensación también se procederá por la administración al sistema de expropiación.

Los propietarios de los terrenos afectados estarán sujetos al cumplimiento de una serie de obligaciones, como son la de efectuar la cesión de terrenos y también la de sufragar los costes de urbanización y la administración por su parte estará obligada a efectuar en el suelo el destino previsto en los planes de ordenación y ha realizar la urbanización en los planes previstos.

SISTEMA DE COMPENSACIÓN.

Este sistema tiene por objeto la gestión y ejecución de un polígono o unidad de actuación y se realiza por los propietarios del suelo teniéndose solidaridad en el reparto de los beneficios y cargas. Los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la urbanización y se constituyen en junta de compensación salvo que todos los terrenos pertenezcan a un solo propietario.

Aquellos propietarios de terrenos exteriores al polígono tendrán los mismos derechos y deberes que los propietarios del suelo incluido en dicho polígono, siempre que tenga que participar de alguna forma en el polígono.

Para que este sistema de compensación se pueda realizar se requerirá que los propietarios que representen al menos el 60% de la superficie del terreno presenten el proyecto de estatutos y de bases de actuación ante la administración.

La junta de compensación iniciará el procedimiento y para que la junta sea válida se deberán someter a información pública sus estatutos y sus bases de actuación. Se publicará también en el B.O.P. y se notificará su formación de forma individualizada a todos los propietarios.

SISTEMA DE COOPERACIÓN.

En este sistema los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y la administración ejecuta las obras de urbanización.

La cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en el polígono y hasta que el acuerdo aprobatorio de la reparcelación no sea firme, no podrá concederse licencias de edificación por parte del ayuntamiento.

El pago anticipado de las cantidades a cuenta de los gastos de urbanización deberá realizarse en el plazo de un mes desde que se requiera al propietario por parte de la administración de no pagarlo se procederá a su cobro por la vía de apremio (embargo de las tierras), aunque se pueden conceder aplazamientos o fraccionamientos en el pago de dichos gastos de urbanización.

En este sistema de cooperación, los propietarios afectados podrán constituir asociaciones administrativas con la finalidad de colaborar en la ejecución de las obras urbanización, si bien no se podrán constituir más de una asociación por polígono.

SISTEMA DE EXPROPIACIÓN.

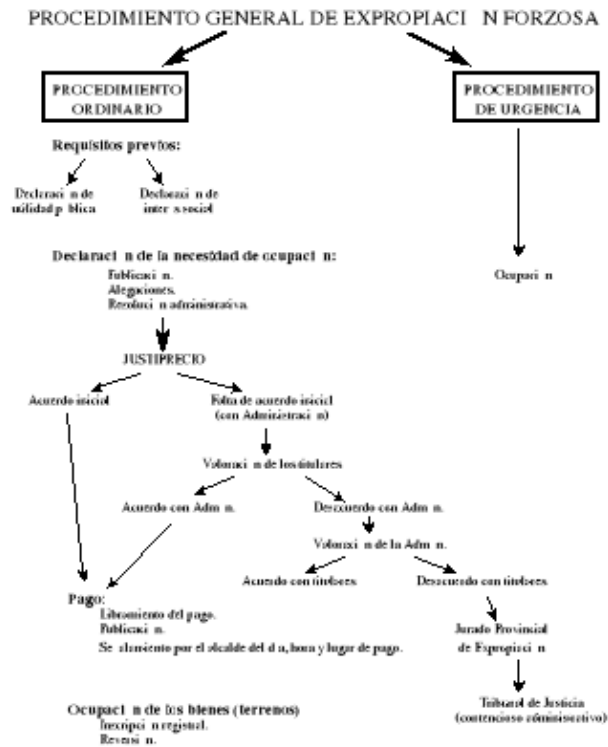
La expropiación por razones de urbanismo se adoptará por el cumplimiento de alguna de estas finalidades :

- Para la ejecución de los sistemas generales o para llevar a efecto actuaciones aisladas en el suelo urbano.
- Para la urbanización de polígonos.

La valoración de los terrenos expropiados se hará conforme a lo que determine la ley de expropiación forzosa y la ley del suelo.

Cuando la ejecución de los planes se realice por el sistema de expropiación, la delimitación de los polígonos y unidades de actuación deberá de ir acompañado de una relación de propietarios y de una descripción de los bienes afectados. Una vez delimitado el polígono de expropiación no podrán levantarse edificaciones ni modificarse las existentes.

Efectuada la expropiación, el expropiado deberá recibir el importe de la valoración que efectúe sobre sus bienes la administración, que es lo que se denomina justiprecio de los bienes. El propietario afectado de no estar conforme podrá recurrir el justiprecio pero ello no dará lugar a paralizar la expropiación que seguirá su trámite. Expropiados los terrenos el ayuntamiento ejecutará las obras de urbanización sobre la zona expropiada.



Cualquier disposición debe respetar la jerarquía normativa; no podrá modificar disposiciones de rango mayor.