

LECCIÓN 1

I. La constitución Española de 1978: Estructura y contenido.

La constitución Española entró en vigor el 29 de diciembre de 1978. Es la norma suprema y fundamental del estado, aunque también existen leyes y reglamentos.

Según el artículo 1º de la constitución España se constituye en un estado social y democrático de derecho, que propugna como valores superiores de su ordenamiento jurídico la libertad, la justicia, la igualdad y el pluralismo político. Adopta como forma política La Monarquía Parlamentaria.

Instrumentos esenciales de dicho estado y de la consecución de los objetivos son los partidos políticos, los sindicatos de trabajadores y las asociaciones empresariales.

La dignidad de la persona, los derechos inviolables que le son inherentes, el libre desarrollo de la personalidad, el respeto a la ley y los derechos de los demás son fundamento del orden político y de la paz social. De ahí que la C.E. reconozca a los ciudadanos una serie de derechos fundamentales y de libertades públicas, que junto con el principio de igualdad, reciben la máxima tutela: solo por ley orgánica un ciudadano podrá recabar su tutela ante los tribunales por un procedimiento basado en los principios de preferencia y sumariedad, así como su amparo como recurso al tribunal constitucional.

El contenido de la C.E. no es meramente programático sino normativo, es decir, vinculante. Ciertamente que su fuerza normativa se adecua a la naturaleza de su contenido orgánico (Organización del estado) y de su declaración de derechos y deberes fundamentales, pero ello no cuestiona su carácter de norma jurídica suprema que vincula tanto a los poderes públicos como a los ciudadanos. Además tratándose de la norma jurídica que ocupa el primer rango de jerarquía en nuestro sistema de fuentes deroga directamente todas las normas anteriores que se opongan a ella y determina la nulidad de las leyes posteriores que sean declaradas inconstitucionales, el poder judicial debe respetarla.

La C.E. se manifiesta a través de unos principios relativos a la propia estructura del estado español.

Existen 3 poderes básicos:

- Legislativo: hace leyes.
- Ejecutivo: las ejecuta.
- Judicial: las juzga.

El poder legislativo

Las cortes generales representan al pueblo español y están formadas por el congreso de los diputados y el senado. Ejercen la potestad legislativa del estado, aprueba sus presupuestos y controlan la acción del gobierno, cuyo nombramiento depende de ella.

El poder ejecutivo

La iniciativa legislativa corresponde al gobierno (proyectos de ley), al congreso, al senado y a las asambleas de las comunidades autónomas (proposiciones de ley).

El poder judicial

Corresponde a los jueces y magistrados. Desempeñan la función jurisdiccional, consistente en administrar justicia, esto es, resolver conflictos existentes entre los ciudadanos y los órganos del estado, y entre los ciudadanos, juzgando y haciendo ejecutar los juzgado.

El poder judicial está estructurado en ordenes jurisdiccionales (jueces con distintas funciones: penales – delitos –, civiles – matrimonios –, administrativos y social-laborales – despidos y contratos –).

El poder judicial, es un sometimiento a la ley, está vinculado en primer lugar a la constitución, como norma suprema de ordenamiento jurídico. Los jueces y tribunales deben interpretar y aplicar las leyes y reglamentos según los preceptos y principios constitucionales, conforme a la interpretación de los mismos que resulte de las resoluciones dictadas por el tribunal constitucional. Aunque la defensa de la constitución esté encomendada al poder judicial, en última instancia aquella corresponde al tribunal constitucional, como interprete supremo de la constitución.

Tiene jurisdicción en todo el territorio español y conoce de los procedimientos de la declaración de inconstitucionalidad, con los que garantiza la supremacía de la constitución y enjuicia la conformidad o disconformidad con ella fundamentalmente de las leyes.

La declaración de inconstitucionalidad puede promoverse mediante un recurso de inconstitucionalidad. Están legitimados para ejercer dicho recurso:

- El presidente del gobierno.
- 50 diputados.
- 50 senadores.
- El Defensor del pueblo
- Los gobiernos y las asambleas legislativas de las comunidades autónomas.

La cuestión de inconstitucionalidad puede ser promovida por el Tribunal mediante pleitos cuando considere que una norma con rango de ley pueda ser contraria a la constitución.

Es decir, el particular puede reunir a unos resortes o vías para que los órganos parlamentarios puedan, en nuestro nombre, asumir la carga de cuestionar la inconstitucionalidad de una ley.

Si la ley es preconstitucional y se entiende como contraria a la constitución puede dejar de aplicarse. En caso de su postconstitucionalidad iría al Tribunal Constitucional.

Las sentencias del tribunal Constitucional se enuncian de la siguiente manera:

STC nº / Año , Fecha

Todas las sentencias empiezan enumeración distinta cada año, así cada una de ellas se considera única y es perfectamente diferenciable. De este modo con conocer solo el numero y el año se sabe de qué sentencia se trata.

Por debajo de la constitución existen las leyes que pueden ser dictadas por el estado o por las comunidades autónomas. La enumeración es igual: Ley 1 / 1997, 1 de Enero.

Todas ellas quedan recogidas en el B.O.E., pero sin las recopilaciones de sentencias y leyes. Así las recopilaciones de legislación recogen todas las leyes que se han publicado. Para su búsqueda hay índices cronológicos, alfabéticos,...

En la C.E. se contienen derechos, libertades, deberes y la organización del estado. Tiene un preámbulo y un título preliminar con estos derechos, libertades,.... Todos los preceptos son normas jurídicas y no principios programáticos, que expresan más bien deseos (todos los españoles somos justos y honestos).

Hay normas directamente invocables (aplicables) como la no discriminación social, de sexo, religión... y normas no directamente invocables como el derecho al trabajo.

La C.E. expone como principio básico la división de poderes. Cada uno en un capítulo y con sus propios preceptos, cada uno de sus organismos de gobierno (parlamento, gobierno y ministros, tribunales...).

La C.E. es la fuente del derecho, establece el rango normativo de las leyes (regula) . Ninguna ley puede ser contraria a ella y es el poder constituyente, por eso se dice que la constitución es la norma superior de nuestro ordenamiento jurídico, el parlamento es el poder constituido (por la constitución).

Toda norma escrita tiene que interpretarse conforme a la Constitución. Cuando existan dudas sobre dos interpretaciones posibles de una misma ley hay que coger aquella que esté conforme con la Constitución y no sea contraria a ella. Es el principio de interpretación de las normas respecto a la Constitución. Esto tiene como consecuencia que a un juez se le plantea un problema político y tiene que aplicar una ley a la que se dan dos interpretaciones, el juez tendrá que escoger aquella cuya interpretación esté de acuerdo con la Constitución, si se considera contraria el juez debe reunir al tribunal constitucional.

EL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

El tribunal constitucional se compone de doce magistrados nombrados por el rey; de ellos, cuatro los ha propuesto el congreso con idéntica mayoría, dos el gobierno, y dos a propuesta del consejo general del poder judicial.

Los miembros son juristas de reconocida competencia con más de quince años de experiencia. Son designados por un período de nueve años y se renuevan por terceras partes cada 3 años. Son independientes e inamovibles, el presidente es nombrado por el rey, a propuesta del mismo tribunal en pleno y por periodo de 3 años, el funcionamiento del tribunal está regulado por la ley orgánica del tribunal constitucional. Actúa en pleno o en dos salas de seis magistrados.

Desarrolla como funciones jurisdiccionales: resolver litigios, pleitos, problemas. Ya que en definitiva es un órgano formado por jueces.

– Funciones Fundamentales:

A) Conoce los recursos de amparo.

Un recurso de amparo es aquel que puede ejercitar un particular tras haber agotado previamente la vía judicial (recursos ante tribunales ordinarios) reclamando la reparación del derecho o libertad constitucional fundamental lesionado. Son invocables los de los artículos 14 a 29 C.E. así como el derecho de la objeción de conciencia.

En los recursos de amparo el particular se dirige al tribunal para que le reponga o anule la resolución en la vulneración de esos derechos fundamentales.

No se trata de una queja como la que presenta al defensor del pueblo, sino que es mucho más importante. Las vulneraciones se pueden producir por la administración o por los propios tribunales. Afectan a la libertad de expresión, derecho al honro, a la intimidad,...

Este es un recurso que el tribunal opera en salas, cosa que se indica al principio de la sentencia.

B) Conoce los recursos de inconstitucionalidad ante las leyes.

– El recurso de inconstitucionalidad va dirigido contra leyes o preceptos de leyes, de ellos conoce el pleno.

Confrontan si los preceptos legales son o no conformes con los de nuestra Constitución. Por ejemplo: el derecho de la propiedad, que no es fundamental y no es invocable ante recurso de amparo.

Solo lo pueden plantear determinados órganos constitucionales (El presidente del gobierno, el defensor del pueblo, 50 diputados, 50 senadores), pero no particulares.

Los efectos pueden ser: anular o no el precepto de la ley que se considere contraria a la Constitución.

– La cuestión de inconstitucionalidad tiene en común con el anterior que se refiere a las leyes, la diferencia está en que la cuestión de inconstitucionalidad se plantea por el tribunal para la resolución de un litigio donde tiene relevancia un precepto que se sospecha de inconstitucionalidad.

Si en el curso de un procedimiento judicial surge una duda tras oír las partes del proceso, el tribunal decide si plantea o no la cuestión de inconstitucionalidad, entonces el pleito se suspende y se eleva al tribunal constitucional, y con su sentencia el tribunal ordinario resuelve el caso.

Puede ser promovida por cualquier tribunal de oficio o de instancia de parte, cuando considere que una norma con rango de ley, aplicable al caso y de cuya validez dependa el fallo, pueda ser contraria a la C.E.

C) Conoce los conflictos de competencia.

Estos conflictos son disputas que se suscitan entre el estado y las comunidades autónomas, y de estas entre si, cuando ambas partes consideran como competencia suya una materia determinada. Por ejemplo: se puede discutir sobre las colocación de amarres en un puerto determinado. Puede surgir el conflicto entre el estado, que lo considera una materia de su competencia por tratarse los puertos del estado, y entre la comunidad autónoma a la que pertenezca el puerto, porque al estar rodeada de terreno urbanístico y al estar hablando de esta materia entonces la competencia pertenecería a la propia comunidad autónoma.

Se trata, por tanto, de definir las competencias de cada uno, estos conflictos se presentan ante el tribunal constitucional en pleno.

Puede ocurrir que, planteado un recurso de amparo, el tribunal constitucional se de cuenta de que determinado precepto es inconstitucional, como el recurso de amparo lo reconoce la sala y el de inconstitucionalidad el pleno, primero es analizado por el pleno y posteriormente por la sala.

Hemos aparcado un coche en doble fila, pero como el nuestro hay muchos más, pero el policía municipal solo nos multa a nosotros ¿que podríamos hacer en tal caso?.

Nosotros no deberíamos recurrir ante los tribunales porque en realidad estaríamos incumpliendo la ley y la multa era justa. Podríamos ir con el argumento de que si me multan a mi también tendrían que multar al resto de los coches, pero en la ilegalidad no hay igualdad. Si podría recurrir con otro argumento, como es que el policía no estaba cumpliendo justamente con su obligación ya que debería multar a todos los coches que

estuviesen en segunda fila, porque todos estaban incumpliendo la ley. Como conclusión no puedo conseguir que me quiten la multa, pero si puedo denunciar la incorrecta conducta del policía.

II. La ley.

Concepto y bases:

Constitución

Ley

Reglamento

La ley es una norma escrita que expresa la voluntad de una comunidad y, como consecuencia de ello, tiene rango de norma superior e irresistible y, como tal se publica en el B.O.E.

La ley, por tanto, establece un mandato dirigido a los particulares y a los poderes públicos en cumplimiento de sus manifestaciones.

La subordinación de la ley a la constitución se basa en un principio de jerarquía normativa (la ley se elabora en base a órganos parlamentarios creados por la constitución). Este hecho no implica que la ley desarrolle la Constitución (en la constitución no hay ningún artículo que diga que hay que pararse ante el semáforo en rojo, es una ley, pero ésta ley está subordinada a la constitución).

La ley está dirigida a todos los ciudadanos, pero son leyes que solo son aplicables a un grupo en particular y no a otros, es decir, no todas las leyes tienen que cumplirlas todos los ciudadanos.

En el conjunto del sistema normativo español, los principios fundamentales son:

1. Jerarquía normativa. Una norma no puede ir en contra de una ley superior en la escala.

2. Principio de reserva de ley. Que se manifiesta en reserva formal y material.

– Material: determinadas materias están reservadas a ley.

– Formal: determinadas materias necesitan la forma de ley, ser aprobadas y publicarse como leyes.

TITULARES DE POTESTAD LEGISLATIVA (quienes pueden dictar, formular y aprobar las leyes).

Primero hay que distinguir dos tipos de leyes según quien las dicte:

– **Leyes de estado.** Dictadas por el parlamento.

– **Leyes de las comunidades autónomas.** Dictadas por las Asambleas legislativas de las comunidades autónomas, más vulgarmente conocidas como parlamento autonómico.

Una ley tiene todo un proceso de elaboración (proyecto, anteproyecto, cámara alta, cámara baja). En España la cámara alta es el congreso (diputados) y la cámara baja es el senado (senadores). Tras pasar una ley por la cámara alta y la cámara baja es necesario la sanción (aprobación) del Rey y la promulgación y publicación en el B.O.E., Las leyes entran en vigor a los 20 días de su publicación en el B.O.E. si en ellas no se establece otro plazo.

Esto ultimo se aplica a ambas leyes con la diferencia de que en las asambleas legislativas no existen dos cámaras.

Mediante otros criterios de clasificación obtenemos otros tipos distintos de leyes:

I) Leyes orgánicas

II) Estatutos de Autonomía

III) Leyes ordinarias

IV) Decretos leyes

V) Decretos legislativos

I) LEYES ORGANICAS. (Art. 31)

Son las relativas al desarrollo al desarrollo de los derechos fundamentales y libertades públicas, régimen electoral, estatutos de autonomía....

Son reservas materiales. Ya que se trata de leyes a las que se reserva una determinada materia o ámbito.

Las leyes orgánicas exigen la mayoría reforzada o absoluta para su aprobación, a diferencia de las leyes ordinarias que se aprobarán por mayoría simple. Esta regulación afecta a derechos y libertades de los ciudadanos. Entonces si un grupo de gobierno no dispone de mayoría absoluta tendrá que asociarse a otro hasta conseguirla.

Igual que es aprobada por mayoría absoluta, tiene que ser modificada y derogada por mayoría absoluta.

Las leyes orgánicas solo pueden afectar a materias de relevante importancia, un gobierno no podría convertir todas las leyes en orgánicas porque entonces estaría cometiendo un abuso de poder.

Si una ley orgánica afecta a otras leyes orgánicas, pero dentro de ella existen decretos no orgánicos, estos se pueden modificar por ley ordinaria. El problema está en saber cuáles son las que se consideran como ley orgánica y cuáles han sido introducidas en ella sin serlo verdaderamente.

Las materias a las que se refieren las leyes orgánicas son. Además de las recogidas en el art. 31 C.E.:

- La institución de la ley del defensor del pueblo.
- Lo relativo al Tribunal Constitucional
- Lo relativo al Poder Judicial
- Orden necesario de la ----
- Modalidades de referéndum
- Consejo de estado: funciones consultivas
- Estados de alarma, excepción y sitio

- ...

Jerárquicamente las leyes orgánicas tienen el mismo valor que las ordinarias ya que ambas son manifestación de la voluntad popular, luego, las leyes orgánicas no se rigen por el principio de jerarquía con respecto a las ordinarias, se rigen por el principio de competencia (como el de la CC AA – Estado). Cuando una ley orgánica regule una materia propia de la ley ordinaria no será competente porque se habrá excedido en su labor y no se considerará válida, si una ley ordinaria entra en materia de ley orgánica se considerará nula.

III) LEYES ORDINARIAS .

Son aquellas que se aprobarán por mayoría simple.

Dentro de las leyes ordinarias hay que distinguir:

III.1 Leyes de Pleno

Se adoptan por las dos cámaras del parlamento, o por la cámara legislativa de las Comunidades Autónomas.

III.2 Leyes refrendadas.

Son aquellas en las que el propio ordenamiento jurídico establece la necesidad de que el pueblo ratifique mediante referéndum alguna materia.

Son materia donde el legislador solicita a la población que someta una materia al voto popular.

III.3 Leyes de Comisión (Art. 75.1)

Donde es el pleno el que delega en una comisión permanente de aprobación de una determinada ley. Es decir, existen materia que quedan exceptuadas y tendrán que ser aprobadas solo por leyes de pleno.

Además de las leyes, existen otras normas, como son: los tratados internacionales y el derecho comunitario.

Tratados Internacionales.

Según el artículo 96 CE. También tienen la categoría de norma estatal interna los tratados internacionales, válidamente celebrados, una vez publicados en el BOE. Por otra parte, el artículo 93 permite que se autorice al gobierno, mediante Ley Orgánica, la celebración de tratados por lo que se atribuya a una organización internacional el ejercicio de competencias derivadas de la constitución.

Así ha sucedido en nuestro ingreso en la C.E.E. En virtud existen materias en las que ciertas normas emanadas de la comunidad son directamente aplicables en España.

En el organigrama de normas los tratados internacionales están a la misma altura que las leyes, luego tienen su misma categoría.

El artículo 96 CE preceptúa, los tratados internacionales validamente celebrados, una vez publicadas en España, formarán parte del ordenamiento jurídico. Sus disposiciones sólo podrán ser derogadas, modificadas o suspendidas en la forma prevista en los propios tratados o de acuerdo con las normas generales del Derecho Internacional Por otra parte hay que tener en cuenta que el art. 94 requiere la previa autorización de las cortes generales para la prestación del consentimiento del estado cuando los tratados o convenios supongan modificación o derogación de alguna ley o exijan medidas legislativas para su ejecución, con lo que no se produce ninguna omisión en la competencia legislativa del parlamento.

También se prevé en el art. 93 CE el que una ley orgánica autorice la celebración de tratados por los que se atribuye a una organización o institución internacional el ejercicio de competencias derivadas de la CE, lo que conlleva el ejercicio directo de estas competencias sin el intermedio del estado.

Así podemos concluir diciendo que una ley no podrá modificar un tratado internacional, solo podrá hacerlo en la forma prevista en el propio tratado.

Un tratado internacional tampoco podrá modificar una ley.

Existe un tratado internacional especial que es el de adhesión de España a la Comunidad Europea donde España se adhirió a unas normas y asumió competencias internacionales y compromisos por los cuales cedía a la Comunidad Europea parte del poder, es decir, determinadas decisiones nacionales pasaban a la Comunidad Europea implicando pérdida de soberanía.

Una vez producida la adhesión, los tratados constitutivos de las comunidades atribuyen a sus organismos algunas competencias derivadas de la constitución lo que implica una innovación en el sistema interno de fuentes del derecho y una alteración de la competencia del Estado y de las CC.AA. En efecto, hay normas y decisiones comunitarias de aplicación directa, como los Reglamentos de la Comunidad, o bien las instituciones comunitarias aplican medidas previstas en el derecho comunitario sin intervención alguna, igual que en el caso anterior, de las autoridades nacionales.

El derecho comunitario establece una supremacía sobre el nacional, que así lo requiere la unión del mercado común.

El derecho comunitario se compone de reglamentos comunitarios y directivas comunitarias.

– Reglamento Comunitario.

No tienen el rango de nuestros reglamentos, sino el de nuestras leyes españolas. Son directamente aplicables a todos los miembros de la C.E. de tal forma que los ciudadanos podrán acudir ante los tribunales de justicia de la CEE.

No se podrá dejar de aplicar aunque vaya en contra de una ley española, de modo que si existe una ley española contraria al derecho comunitario se tendrá que aplicar este sobre la ley.

– Directivas Comunitarias

Son directrices que establecen los fines que se tratan de conseguir que dejan a cada estado miembro legislar sobre esa materia de la forma que cada estado considere oportuna legislando con sus propias normas. Transposición de directrices.

II) ESTATUTOS DE AUTONOMÍA.

La constitución se fundamenta en la unidad de la Nación española, reconoce y garantiza el derecho a la autonomía de las nacionalidades y regiones que la integran y la solidaridad entre todas ellas (Art. 2º CE).

En el ejercicio de ese derecho a la autonomía, las provincias limítrofes con características históricas, culturales y económicas comunes, los territorios insulares y las provincias con entidad regional histórica, podrán acceder a su autogobierno y constituirse en CCAA (Art. 143.1 CE)

La constitución establece así las bases de una estructura política territorial, que no aparece definida, ni directa ni indirectamente por referencia a uno de los modelos conocidos, como el del estado federal o regional. La

originalidad del modelo ha dado lugar a que se acuñe el término de ESTATUTO DE AUTONOMIAS para designarlo.

Se trata de un modelo abierto ya que la constitución se limita a permitir la constitución de la CCAA, sin determinar previamente su conformación territorial concreta. Todas las nacionalidades y regiones han hecho ya uso de ese derecho, de manera que en estos momentos todas ellas se han constituido en CCAA respectivamente, sólo Ceuta y Melilla carecen en este momento de Estatuto de Autonomía, aunque la posibilidad de constituirse en CC.AA. les viene reconocido expresamente por la constitución (disposición territorial 5ª).

El Estado de Autonomía prevé que las competencias asumidas por cada CA puedan variar dentro del marco constitucional, determinado fundamentalmente por una lista de materias cuya competencia las CCAA pueden asumir (art. 148) y por una lista de materias cuya competencia las CCAA no pueden asumir porque son competencia exclusiva del Estado (es decir, el Estado Central) Art. 148.1.CE).

Las relaciones entre Estado y CCAA se rigen por el principio de competencia. Para saber si una materia es o no competencia suya, será necesario recurrir a las EDA, con mayor rango que ley orgánica. En ellos se viene a establecer la normativa de cada C.A. Tienen un contenido organizativo. Cada Estatuto regula unas materias con diferente nivel competencial.

Se pueden dar, diferentes estatutos en las diferentes C.A porque unas pueden asumir unas competencias y otras no. También pueden legislar de manera diferente sobre una misma materia. Esta diversidad es lícita de tal manera que si quitamos materia que se reserva al Estado, una C.A. puede regular esa materia de forma distinta a como la ha regulado otra con derechos y obligaciones diferentes de modo que junto con conocer las leyes estatales hay que conocer las leyes de las CC.AA en que nos encontramos. Prevalece lo regulado por las CC.AA cuando la materia es de su competencia.

El Estatuto de Autonomías es el marco general donde se regulan los órganos de una C.A.

No pueden ser modificados por ley orgánica ni ordinaria.

Están subordinados a la constitución, pero están por encima del resto de las leyes en la medida en que no pueden ser modificadas por ellas.

Esto quiere decir que la organización institucional y las competencias autónomas vienen determinadas para cada comunidad por su propio Estatuto. Lo que ha venido potenciado por la previsión constitucional de una primera etapa, ya superada, para lo que se establecían dos techos de competenciales distintos.

Así podríamos decir que existen dos clases de Estatutos Autonómicos, los de las CC.AA históricas y las ordinarias. La diferencia entre ambos se basa en la tradición autonómica, pero actualmente se ha disipado porque tienen el mismo nivel.

La constitución establece un techo competencial desde un principio para determinadas CC.AA, las que cabría denominar históricas y las que accedieron a la autonomía a través de un mayor impulso político inicial (Art. 151.CE). Estas se han concretado en Andalucía, Cataluña, Galicia y País Vasco y pueden asumir todas las competencias no concedidas expresamente al estado por el art. 149.1 CE. En cambio , la constitución establece un techo competencial menor durante un periodo inicial (de 5 años a partir de la aprobación de sus respectivos estatutos art. 148.2) para las demás CC.AA, que solo podrían asumir las competencias expresamente enumeradas en el art. 148.1 CE, en la actualidad, concluido ese periodo de tiempo, ya se ha procedido a reformar los Estatutos respectivos de estas Comunidades para ampliar sus competencias.

El derecho a la autonomía de las nacionalidades y de las regiones se encuentra limitado con carácter general

por la unidad de la Nación española lo que no sólo implica los límites derivados de las competencias atribuidas exclusivamente al Estado por el art. 149.1 CE, sino por las del principio de igualdad, de solidaridad y de unidad del mercado. Según el principio de igualdad, las diferencias entre los Estatutos de las distintas CC.AA, no podrán implicar privilegios económicos derechos y deberes constitucionales en ninguna parte del territorio del Estado (art. 139.1 y 149.1 1º CE) El estado garantiza la realización efectiva del principio de solidaridad, velando por el establecimiento de un equilibrio económico y justo entre las diversas partes del territorio español (art. 138.1 CE) Finalmente, se prohíbe a todas las autoridades la adopción de cualquier medida que directa o indirectamente afecte a la unidad del mercado, obstaculizando la libertad de circulación y establecimiento de las personas y la libre circulación de bienes en todo el territorio español.

Las CC.AA gozan de autonomía financiera para el desarrollo y ejecución de sus competencias con arreglo a los principios de coordinación con la Hacienda estatal y de solidaridad entre todos los españoles. Los recursos de las CC.AA están constituidos fundamentalmente por los impuestos cedidos total o parcialmente por el estado, recargos sobre impuestos estatales y otras participaciones en los ingresos del estado, por sus propios impuestos, tasas y contribuciones especiales, por transferencias de un fondo de compensación interterritorial, que se constituirá con destino a gastos de inversión y otras asignaciones orgánicas con cargo a los Presupuestos Generales del Estado.

El instrumento jurídico en el que queda formalizada la creación, los elementos definidores, la organización institucional y las competencias de una C.A. es un Estatuto de Autonomía (art. 147 CE). Los EDA revisten la forma de leyes orgánicas (aprobadas por las Cortes con mayoría absoluta en el congreso), con una tramitación previa especial. Lo que se extiende lógicamente a sus hipotéticas reformas: procedimiento establecido en cada uno de ellos, más aprobación por las Cortes Generales, mediante ley orgánica (art. 146 y 147.3 CE) Al igual que el resto del Ordenamiento, los EDA se encuentran sometidos a la Constitución, pudiendo ser declarados inconstitucionales y nulos por el Tribunal Constitucional en lo que sean contrarios a aquella. No obstante, su importancia, como norma primera y básica de la autonomía de cada región o nacionalidad, hace que deban ser considerados, por el tribunal constitucional, junto con los preceptos constitucionales, para apreciar la conformidad o disconformidad con la constitución de una ley. Forman pues parte de lo que el Tribunal Constitucional y la doctrina llaman Bloque de la Constitucionalidad.

Como ya ha quedado dicho, la autonomía política de las CC.AA ha venido a suponer que todas ellas tengan competencias legislativas, junto a las leyes del Estado (central) coexisten pues las leyes de las CC.AA aprobadas, dentro de sus competencias, por sus respectivos legislativos. Esta pluralidad competencial, incluso al nivel legislativo, implica que a la hora de determinar la eficacia de nuestras leyes (normas estatales) hay que tener en cuenta antes el principio de jerarquía, el principio de competencia normativa. La aplicación preferente de este principio competencial explica no sólo que una ley autonómica pueda tener preferencia con respecto a una ley estatal con respecto a la regulación de un impuesto, sino que incluso una norma reglamentaria pueda ser también preferente frente a una ley estatal. El principio de jerarquía sólo opera plenamente dentro de cada uno de los ordenamientos estatal o autonómico.

LA ADMINISTRACION PUBLICA.

Con esa denominación se hace referencia a la organización que gestiona la acción de los órganos del estado con algún poder ejecutivo. La administración pública comprende una pluralidad de administraciones públicas:

- Administración del estado (Central) – dirigida por el gobierno de la nación.
- Administraciones autonómicas – dirigida por cada uno de los gobiernos de las CC.AA.
- Administraciones locales – dirigidas por los respectivos gobiernos provinciales y municipales.

Todas ellas se clasifican de administraciones públicas territoriales puesto que su estructura y funciones se

ajustan a la organización territorial del estado. También existen administraciones corporacionales que se orientan sobre los miembros, no sobre el territorio, y administraciones institucionales que se constituyen para servir a algún fin público, (se habla de ellas como de administraciones no territoriales). Un ejemplo de administración institucional es la que corresponde a cada una de las universidades que gozan constitucionalmente de una cierta autonomía. Un ejemplo de administración corporativa viene dado por los colegios profesionales.

Los poderes de cada uno son diferentes:

- Administración del estado – Poder ejecutivo + Poder legislativo + Poder judicial
- Administración de CC.AA – Poder ejecutivo + Poder legislativo
- Administración local – Poder ejecutivo

Las CC.AA podrán dictar leyes de pleno, decretos comisión y decretos leyes, pero no decretos legislativos.

TIPOS DE NORMAS JURIDICAS:

1ª Constitución

Derecho Comunitario – Orgánicas --> Estatutos de autonomía

Leyes de pleno

- Ordinarias de Comisión

Tratados internacionales – LEYES refrendadas

- Decretos Leyes
- Decretos Legislativos

REGLAMENTOS

- Podrán dictar reglamentos: Todas las administraciones territoriales
- Podrán dictar leyes : Estado y CC.AA.
- Podrán dictar tratados internacionales: Estado
- Podrán dictar normas de derecho comunitario: La Comunidad Europea
- Podrán dictar la constitución: Estado.

RELACIÓN, LEYES DEL ESTADO Y DE LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS.

Se rigen por el principio de competencia. Para saber si una materia es competencia de uno o de otro hay que ir a la constitución (Art. 149), y a los Estatutos de Autonomía (art. 148). Si una materia no la encontramos en los EDA, habrá que reunir al estado en la legislación de esa materia al no haberla reconocido la comunidad autónoma.

Esto significa que habrá materias que deban regular el estado y materias que deban regular las CC.AA.

Dentro de una materia se pueden ejercer 3 competencias:

1º. LEGISLACIÓN BÁSICA

2º. LEGISLACIÓN DE DESARROLLO

3º. EJECUCIÓN

- Un supuesto en el que el estado lo tiene todo: 2º, 10º,...
- Un supuesto en el que el estado lo tiene 1: 1º, 18º, 23º, 25º, 27º,...
- Un supuesto en el que el estado lo tiene 1 y 2: 6º, 7º, 8º, 12º,...
- Un supuesto en el que el estado lo tiene 3: 24º,...

Cuando el estado ostenta la legislación básica en una determinada materia y regula de manera muy exhaustiva estaría entrando en tarea propia de la C.A., por ejemplo en legislación de desarrollo e incluso de ejecución, y sería contraria a la distribución de competencias establecida por la constitución.

Las leyes básicas son leyes ordinarias dictadas por el estado y las CC.AA. Fija las directrices, el núcleo esencial y elemental de la materia.

Tanto 1, como 2, como 3, sirven para distribuir competencias entre estado y CC.AA., pero en cada caso en concreto es muy difícil establecer diferencia.

Se ha discutido acerca de si el concepto de base es material o formal. Si se piensa que es base todo aquello regulado en una ley básica, como ocurre generalmente, entonces la consideramos como materia formal. El inconveniente es que podría dar lugar a abusos. Además existe una dificultad en definir lo que es básica.

La constitución, en las relaciones estado – CC.AA., basadas en el principio de competencia, establece unos mecanismos para cuando las CC.AA. en el ejercicio de sus competencias legislan sobre una determinada materia.

Leyes de armonización. (Art. 150.3 CE)

Se emplean cuando se puede generar desigualdades en el ejercicio de una determinada competencia de una C.A. con respecto a esa legislación de esa misma materia en otras CC.AA.

El estado podrá dictar leyes que establezcan los principios necesarios para armonizar las disposiciones normativas de las CC.AA., aún en el caso de materias atribuidas a la competencia de estas, cuando así lo exija el interés general (en realidad es sólo en el caso de materias atribuidas a la competencia de las CC.AA. ya que son competencia de las CC.AA. y no es el Estado quien va a poder tomar dichas materias como su propia competencia).

Leyes Marco (art. 150.1 CE)

Permiten a las CC.AA. legislar, lo que el estado delega en las CC.AA. para que dicten, fijando las bases y directrices a las que se ha de sujetar esa legislación.

Las cortes Generales, en materias de competencia estatal, podrán atribuir a todas o a alguna de las CC.AA la facultad de dictar, para si mismas, normas legislativas en el marco de los principios, bases y directrices fijadas por una ley estatal....

Art. 150.2 CE

El estado puede transferir facultades que le corresponden a él.

El Estado podrá transferir o delegar en las CC.AA mediante ley orgánica, facultades correspondientes a materia de titularidad estatal....

La diferencia entre el 153.1 y el 153.3 está en que en el 1 sólo se habla de normas legislativas y de desarrollo) y en el apartado 2 habla de que puede delegar todo (bases, desarrollo y ejecución).

Principio de supletoriedad (149.3 CE)

El derecho estatal rige como supletorio del de las CC.AA cuando éstas no han asumido una materia como de su competencia.

----- Pág. 9 a tras

EL DERECHO COMUNITARIO.

Se constituye como un orden jurídico completo generado por una instancia europea y genera un conjunto de normas que van a afectar a todos los países que forman parte de la comunidad europea.

Se nutre de las normas de los estados miembros y de sus propias normas para extraer de las primeras principios aplicables a todos los países de la comunidad europea.

Con la entrada de España en la Unión Europea se produjo una generación y asimilación del ordenamiento jurídico comunitario al ordenamiento jurídico nacional.

Las instituciones en el Derecho Comunitario son:

- Asamblea
- Consejo
- Comisión
- En el aspecto jurídico está el TRIBUNAL DE JUSTICIA DE LA COMUNIDAD EUROPEA.

LA ASAMBLEA

Actualmente se denomina PARLAMENTO EUROPEO.

Se compone por representantes de cada estado miembro elegidos por sufragio universal y directo en cada uno de los estados y en proporción al peso del país en la UE No tiene por misión fundamental elaborar leyes sino:

- Deliberación de determinadas materias.
- Control de aspectos fundamentales de la política europea, elaboración y aprobación de un presupuesto

comunitario y censura de las decisiones tomadas en la Comunidad Europea.

También desarrolla funciones consultivas de medidas adoptadas por la Comisión Europea. Por lo tanto, su misión no es como la del Parlamento Español, aunque tiene el poder legislativo.

EL CONSEJO.

Compuesto por representantes designados por los gobiernos de los estados miembros, uno por cada gobierno, sin perjuicio de que la importancia del voto está relacionada con el peso de cada Estado miembro. El gobierno designa a un representante en el consejo europeo de presidencia rotativa.

Más que un órgano comunitario es interestatal y en él se reúnen los representantes para tratar asuntos que atañen a todos los estados, es decir, los ministros de gobierno se reúnen para tomar grandes decisiones.

Sus funciones son:

- Consideración de las políticas económicas de los estados miembros.
- Amplio poder de gestión
- Importantes funciones normativas (elaboración de leyes)

El consejo defiende los intereses comunitarios de la nación.

LA COMISIÓN

Está compuesta por nacionales de los estados miembros por razón de su competencia y con plenas garantías de independencia respecto del país para defender los intereses comunitarios independientemente de la propia nación, a diferencia del consejo .

Sus funciones son:

- Iniciativa legislativa
- Poder normativo propio
- Facilidades de gestión y negociación

TRIBUNAL DE JUSTICIA DE LA UNIÓN EUROPEA.

Encargado de interpretar y de aplicar el derecho comunitario. Su función no es resolver casos concretos conforme a la legislación nacional en un país, sino desde la perspectiva del derecho comunitario. Luego, sólo es un órgano de justicia superior a los tribunales de los estados miembros en la aplicación del Derecho Comunitario.

Se compone de jueces elegidos de cada país designados por común acuerdo de todos los estados miembros.

A él le atañen:

- Recurso directo contra un estado miembro, que se da cuando el estado considera que otro estado incumple un Derecho comunitario y lo denuncia ante este tribunal de justicia de la UNE.

- Recurso donde se ven las cuestiones prejudiciales de legalidad o interpretación.

Los tribunales de cada estado pueden plantear consultas (cuestiones judiciales) entorno a la aplicación que el Derecho Comunitario tiene respecto a un caso concreto que se les está planteando.

NORMAS DEL DERECHO COMUNITARIO.

* Tratados constitutivos de la UE.

Servirán para dar un giro fundamental en la composición y principios de la UE (Tratado de Roma, Tratado de la UE o de Maastricht).

Se les denomina Derecho Originario.

* Derecho Derivado.

Deriva de los actos desarrollados por el Consejo y la Comisión.

Está compuesto por tres tipos de normas: – Reglamentos comunitarios.

- Directivas Comunitarias

- Decisiones Comunitarias

Reglamentos Comunitarios.

Acto normativo de carácter general (dirigido a todos los estados miembros y a sus ciudadanos) obligatorio en todos sus elementos y directamente aplicable a todos ellos.

Directivas Comunitarias

Norma cuyos destinatarios son los estados miembros (no los ciudadanos) y cuya obligatoriedad alcanza solo los resultados propuestos dejando en cambio a los estados miembros la forma y los métodos adecuados será conseguir resultados de forma que el reglamento comunitario crea un derecho uniforme en la Comunidad Europea, mediante las directivas comunitarias se pretende armonizar las directivas de los estados miembros.

Decisiones Comunitarias.

Acta cuasinormativa de carácter particular obligatorio en todos sus elementos, pero sólo para destinatarios de las mismas.

En caso de conflicto entre el derecho comunitario y el Nacional, será preferente la norma comunitaria sobre la nacional.

Si el juez tiene duda (Cuestión prejudicial de interpretación) irá al tribunal de justicia de la C. Europea que lo resuelve dando así unos principios básicos al juez para después aplicarlo el mismo.

Cuestión prejudicial de validez.

LECCIÓN 3

DECRETOS LEYES

Norma jurídica con rango de ley que surge por uso de excepción del gobierno, órgano que en principio no desarrolla una labor legislativa.

Aparecen regulados en el art. 86 CE.

Es una norma jurídica que se dicta en supuestos extraordinarios y urgente necesidad, hecho que justifica que no se dicte por el parlamento, que las dicta por regla general. Tiene rango de ley aunque no es una ley puesto que emana de un órgano que no le corresponde (gobierno).

Está extraordinaria y urgente necesidad se ha de valorar caso por caso. No concurrirá extraordinaria y urgente necesidad cuando la materia podría esperar a que se regulase por el parlamento.

Normas con rango de ley que se constituyen como provisionales aunque su validación aparece condicionada por el congreso lo convalide o lo derogue. En esa medida el gobierno deberá presentarlos en un plazo máximo de 30 días en el que el congreso puede hacer la simple convalidación de esta norma o tramitarlo como proyecto de ley por vía de urgencia.

Un decreto – ley no es una ley porque no ha sido aprobado por las dos cámaras (Congreso y Senado), sino solamente por una, por el congreso, en caso de ser aprobado.

Si el congreso considera que debe tramitarse como ley estableciendo un procedimiento urgente, tiene que ser aprobado por las dos cámaras:

- Rechazo

Decreto ley – Convalidación

- Proyecto de ley ---> ley

En caso de ser rechazado, el decreto ley dejó de tener efectividad y deja de aplicarse en situaciones posteriores. Hasta ese momento en que deja de aplicarse éste ha producido unos efectos en su aplicación de carácter urgente, entonces éstos pueden considerarse anulados o bien se debe indemnizar daños y perjuicios producidos en ese plazo anterior.

Las más excluidas por Decreto – Ley son las que menciona el art. 86, es decir, en materia reguladas básicamente por ley orgánica, puesto que se consideran de gran importancia.

El control le corresponde al Tribunal Constitucional durante el tiempo que se aplica el decreto ley, las Cortes deben reunirse, si es que no lo están, para la convalidación.

- Sentencia nº 111/1983, 2 de diciembre de 1983 – Criterio General

- Criterio Particular

DECRETOS LEGISLATIVOS O LEGISLACIÓN DELEGADA.

Fenómenos en cuya virtud el parlamento delega en el Gobierno la posibilidad de regular una materia que va a tener el reglamento material y formal de ley.

El primer efecto es ampliar las competencias del gobierno para poder regular materia que en principio el gobierno no podría regular.

Aparece regulado en la constitución en el art. 82–85.

Las normas emanadas del Decreto Ley tienen rango de ley, pero no son leyes, sin embargo, las emanadas de la legislación delegada si son leyes dada su procedencia parlamentaria.

CLASES DE LEGISLACIÓN DELEGADA.

Es común a todas ellas unos límites:

1º. Solamente puede dictar esa legislación delegada en el Gobierno (no en ministros, por ejemplo) ni el gobierno lo puede delegar en nadie más . Tanto el gobierno central como el de las CC.AA.

2º. No pueden ser susceptibles de legislación las materias delegadas de ley orgánica.

3º. No puede haber delegación sin límites, sino que tiene que ser delegación determinada, en una materia concreta.

4º. La delegación ha de ser concreta.

5º. Se debe establecer un plazo para el ejercicio de esta delegación fuera del cual no se podrá legislar esa materia, salvo que se prorrogue por el propio parlamento.

6º. Una vez regulada este gobierno ya no puede hacer uso de esa delegación en casos futuros.

El efecto que produce es que el texto elaborado por el gobierno adquiere rango de ley siempre que se mantenga dentro de los límites fijados por la ley delegante.

Cuando la ley del gobierno excede los límites de la ley delegante ya no tendrá rango de ley ya que no estaba autorizado para regular esa materia, sino de reglamento, ya que son las propias normas que el gobierno puede regular.

Los jueces y el tribunal constitucional pueden vetar, por que las normas emanadas del gobierno están dentro de los límites de la delegación fijada por el parlamento.

Existen dos clases de legislación delegada.

– Las que terminan con texto articulado, por ley de bases.

– Las que terminan con texto refundido, por ley ordinaria

Art. 82.2 CE.

El texto refundido. Trata de refundir o aunar varios textos legales que ya existían con anterioridad en el ordenamiento jurídico para darles coherencia y sistemática. Por lo tanto, su función es simplemente refundir o a la vez aclararlos y armonizarlos.

Los textos articulados. Permiten la creación de una norma jurídica nueva diferente a las que ya existían en el ordenamiento jurídico. En este caso es necesaria una ley de bases, para fijar un límite en que se basa la dirección (en este caso el parlamento =. No refunden, sino que crean. En los t.a., la norma que surge deroga todas las normas que ha utilizado para refundir.

Los t.a, se basan en una ley de bases, pero a diferencia de la legislación básica entre el estado y las CC.AA no

se trata de una distribución competencial ya que toda la competencia en la materia la ostenta el parlamento por este delega la posibilidad de dictar la ley en favor del gobierno, con unos límites.

De esta diferencia se produce como efecto que en las leyes de bases, origen de los textos articulados, estas bases no son de aplicación directa (los derechos y deberes surgen del texto articulado y no de la ley) sino que son un criterio de orientación. En el supuesto de distribución de competencias la legislación si es de aplicación directa.

En materia de Medio Ambiente al Estado le compete la legislación básica y a las CC.AA el desarrollo y la ejecución más otras normas adicionales. Así el estado puede establecer un porcentaje mínimo de humos en el aire, pero las CC.AA pueden elevar ese porcentaje estableciendo de este modo normas adicionales de protección.

De esta manera, tanto el Estado como las CCAA legislan en su competencia. La legislación básica tiene que ver con las relaciones entre el estado y CCAA.

Las leyes de bases hablan de la distribución de competencias dentro del propio Estado o dentro de las propias CCAA, se trata de relaciones entre poderes. El poder legislativo delega en el poder ejecutivo la capacidad para dictar una ley (siempre dentro del estado o de la CA), pero con un límite fijado por el propio poder legislativo.

Lección 2

EL REGLAMENTO: concepto y posición en el ordenamiento.

Es una norma jurídica emanada de la administración. A diferencia del resto de las leyes, dictadas por el poder legislativo, los reglamentos son dictados por el poder ejecutivo. Vienen a innovar el ordenamiento jurídico con unos límites.

Por el principio de jerarquía normativa un reglamento no puede ir nunca en contra de una ley y no la puede derogar o modificar, todo reglamento que así lo hiciese sería nulo.

A su vez, los reglamentos pueden proceder de distintas autoridades existiendo un rango jerárquico dependiendo de su procedencia. Pero en cualquier caso, ninguna puede ir en contra de una ley (ni de la constitución, por supuesto).

Se ha discutido a interpretación del reglamento como acto o como norma.

La diferencia no es sencilla porque existen actos que pueden ir dirigidos a muchos sujetos, y reglamentos dirigidos a muy pocos sujetos, luego, el atribuir el acto a unos pocos y el reglamento a muchos no resuelve la discusión planteada.

- **El acto: no aportada nada al ordenamiento jurídico, sino que se limita a aplicar el ordenamiento preexistente. Se aporta con su aplicación concreta y singular. Pueden ser dictados por todas las autoridades.**
- **La norma: aporta al ordenamiento jurídico y no se agota, puesto que una vez aplicado en alguna materia, ésta podrá volver a regular en un futuro y en otra materia.**

Los reglamentos pueden ser dictados sólo por determinadas autoridades administrativas.

Los requisitos para la validez de los reglamentos son de dos tipos:

- **REQUISITOS DE CARÁCTER FORMAL.**

- – que emanen de las autoridades administrativas con competencia para ello.
- – que se dicten tras un procedimiento de elaboración previsto en las leyes.
- – que no vayan en contra de una ley.

- **REQUISITOS DE CARÁCTER SUSTANCIAL.**

No pueden regular cualquier materia (todas menos las materias reservadas tanto a ley orgánica como a ley ordinaria ya que hay reserva a favor de ley).

A diferencia de la ley, que puede regularlo todo y necesariamente lo reservado a ley, el reglamento no podrá regular lo reservado a ella y lo ya regulado por ella porque estaría modificando esa ley (principio de reserva formal de ley).

TITULARES DE LA POTESTAD REGLAMENTARIA

Según el artículo 97 CE, el GOBIERNO tiene poder para crear o dictar reglamentos. el gobierno dirige la política interior y exterior, la administración civil y militar y la defensa del Estado. Ejerce la función ejecutiva y la potestad reglamentaria de acuerdo con la Constitución y las leyes.

Pero se ha dicho que si el Gobierno (tanto central como de las CCAA) solo ostenta esta potestad, existen reglamentos sin trascendencia frente a terceros (reglamentos organizativos o de organización) que podrán ser dictados por otros órganos.

CLASES DE REGLAMENTOS.

- **Por los sujetos de los que emanan (con poder ejecutivo):**

- Reglamentos del Estado.
- Reglamento de las CCAA.
- Reglamento de la Administración Local.

- **Por los efectos:**

- Reglamentos Generales (con relación a terceros).
- Reglamentos de Organización (por ejemplo el que emite un ministro para organizar su ministerio).

- **Por su relación con la ley:**

- Reglamentos Ejecutivos: desarrollan y ejecutan lo dispuesto en una ley.
- Reglamentos Independientes: regulan al margen de una ley (porque no existe, o más allá de ella). No existen en nuestro ordenamiento jurídico por ir en contra del principio de jerarquía normativa.

EFICACIA DE LOS REGLAMENTOS

Son eficaces desde que se publican en el BOE (del Estado o de las CCAA) y son válidos respecto de aquellos a quienes vaya dirigido, aunque normalmente son de carácter nacional.

Una vez que se publica puede ser impugnado de dos formas:

- Directamente (durante los 2 meses posteriores a su publicación en el BOE).

- Indirectamente (con ocasión de un acto concreto y en ejecución de disposición reglamentaria).

Si se estableciese por disposición reglamentaria: los judíos no pueden estudiar en la universidad y se nos pasasen los dos meses para impugnarlo ante los tribunales habríamos perdido la posibilidad de impugnar directamente, pero podríamos impugnar indirectamente con ocasión del acto que me prohíbe entrar en la Universidad, de este modo no impugnamos el reglamento, sino el acto.

El efecto de la declaración de nulidad de un reglamento es que deja de producir efectos frente a todos.

LA INDEROGABILIDAD SINGULAR de los Reglamentos

Es un fenómeno jurídico en materia reglamentaria.

La inderogabilidad singular quiere decir que, dictada una norma como el reglamento, no pueden existir actos concretos que eximan de la aplicación de esa norma a uno o varios ciudadanos. Así se dice: las decisiones administrativas de carácter particular (actos) no pueden vulnerar lo establecido de carácter general (reglamentos), aunque tengan igual grado o superior a estos.

Lección 4

LOS CONTRATOS.

I- Los contratos: concepto y clases

La teoría jurídica del contrato expone una serie de rasgos que son comunes a todos los contratos. Parte de saber que en nuestro ordenamiento jurídico existen distintos tipos de normas.

El contrato estaba básicamente regulado en el código civil y el código de comercio, o en su caso por leyes mercantiles y sociedades anónimas.

Surge a raíz de la promulgación de la ley de bases de 1888 y posteriormente se publica un texto articulado del CC de esta fecha. Se trata por tanto de una norma antigua que ha servido de soporte al derecho civil, que él regula relaciones entre particulares o entre personas físicas y jurídicas y sociedades con particulares, ajena al Derecho Administrativo (aunque es cierto q existen contratos administrativos con carácter propio).

Contrato: convenio o acuerdo mutuo de consentimiento concorde y recíproco que tienen como consecuencia la creación de un vínculo obligatorio con fuerza de ley entre las partes contratantes.

El artículo 1091 del código civil señala que las obligaciones que nacen de contratos **tienen fuerza de ley** entre las partes contratantes.

El artículo 1254 del código civil establece perfiles fundamentales de los contratos afirmando que existe un contrato desde que 1 o varias personas **consienten en obligarse** respecto de uno u otras.

El artículo 1255 del código civil faculta a los arrogantes para **formar libremente el contenido** del contrato.

Se podría sostener, por tanto, en un contrato intervienen dos partes; se ponen de acuerdo en establecer derechos y obligaciones para cada uno y establecer un fin (arrendamientos de una vivienda, compra de 1 objeto,...) ambas partes se ponen de común acuerdo, lo que impone que exista una voluntad de ambas partes de generar derechos y obligaciones, sin que se requiera como forma general la forma escrita.

En el caso de contratos verbales, la demostración de ellos viene dada por la presencia del testigo,

Hay que distinguir entre:

- Contratos relativos a bienes inmuebles (no se puede mover), que necesite la forma escrita.
- Contratos relativos a bienes muebles (se puede mover) que no requiere la forma escrita.

La característica fundamental del contrato civil es un concurso de voluntades en el que intervienen:

- El objeto del contrato: aquello sobre lo que recae.
- La causa del contrato: motivo que justifica que una parte u otra convengan establecer derechos y obligaciones entre ambas.
-

Categorías o clases de contratos en el ordenamiento jurídico español:

1– bilateral o sinalagmático.

2– unilateral.

En cuanto retiene en el acuerdo de voluntades de ambas partes se considerarían a todos bilaterales.

De décimos de los contratos son unilaterales cuando se une el sistema obligaciones por una las partes. Y son bilaterales cuando de ellos nacen obligaciones para ambas partes.

Un ejemplo de contrato unilateral es el contrato de depósito gratuito.

Un ejemplo de contrato bilateral es el contrato de depósito oneroso.

- *consensuales*: se perfeccionan (obligan) con el mero consentimiento de ambas partes.
- *reales*: además del consentimiento de ambas partes es preciso que se produzca la entrega de la cosa.
- *formales*: además de lo anterior exigen 1 forma escrita. Pero hay que tener en cuenta que no todo contrato escrito es formal.

Como regla general los contratos son consensuales, pero la ley en cada caso exige una determinada forma.

- *obligatorios*: sólo generan obligaciones (derechos crediticios) de carácter personal o de carácter real. Por ejemplo la entrega de dinero.
- *reales*: suponen la transmisión de un derecho real, es decir, el que recae sobre una cosa determinada. Por ejemplo la entrega de un bien mueble (hipoteca).

1. – *comutativos*: las prestaciones de ambas partes están determinadas desde un primer momento.

2. – *aleatorio*: la ganancia obtenida depende de la suerte. Plan de pensiones.

1. – *típico*: están regulados en nuestro ordenamiento jurídico.

2. – *atípico*: lo crean las partes para que no esté regulado en el código civil ni de comercio.

Si una parte cede un bien inmueble (terreno) y otra parte cede otros inmuebles (casa) que debe construir en el terreno, estamos ante un contrato de permuta.

1. – *normativo*: en ellos se establece una reglamentación especial (no general) donde se incorporan cláusulas que habrán de respetar y asumir ambas partes. Es una reglamentación uniforme y general.
2. – *de adhesión*: es una de las partes la que fija unilateralmente las cláusulas y pactos que contiene contrato, y la otra parte se adhiere sin introducir variación alguna.

En este caso surge un abuso como consecuencia de que se realizan en situación de preponderancia económica, donde la parte poderosa impone las condiciones originando abuso. Para evitarlo, la jurisprudencia del tribunal supremo dice que en caso de duda se ha de favorecer a la parte que no ha redactado esas normas sin perjuicio de que las cláusulas hayan sido consideradas abusiva. Por ejemplo los seguros.

Contratos civiles: principios básicos de la contratación civil.

1-consensualidad.

Se celebrarán con el mero consentimiento de ambas partes y sólo en casos concretos se exige una forma determinada.

2-autonomía de voluntad.

Prevista en artículo unos 1255 del código civil. Las partes pueden fijar aquellas condiciones que crean convenientes, como regla general, salvo que venga establecidas por la ley, por cada una de las partes.

3-inalterabilidad.

"pacta sunt. servanda" (los pactos tienen que ser respetado).

Para ambas partes el contrato tiene las fuerzas de una ley porque son libres de contratar o no.

Sólo exceptualmente se puede modificar el contenido de un contrato.

Como regla general una de las partes no puede modificar unilateralmente el contrato (por ejemplo en la contratación administrativa), sólo cuando una de las partes, son cuestiones ajenas a ello, no pueden cumplir con las cláusulas.

Estos tres principios inspiran las bases donde se va a elaborar la teoría jurídica del contrato.

La autonomía de voluntad es la posibilidad de una de las partes a celebrar un contrato por su propia voluntad y estipulan las condiciones de ese contrato. En general existen unos límites: artículo 1255 del código civil, el contrato no puede ser contrario a la ley, a la moral y al orden público. Por ejemplo un contrato de por vida.

Elementos del contrato: consentimiento, objeto y causa.

1-consentimiento: entendido como voluntad e intención de contratar, que ha de manifestarse por ambas partes. (oferta y aceptación).

2-objeto: aquello sobre lo que recae. Distinto en cada contrato.

3-causa: motivo que justifica la celebración de ese contrato.

I- Consentimiento:

Ambos contratantes han de estar de acuerdo de las prestaciones que hay que realizar, y el concepto en el que hay que realizarlas.

Tiene que venir precedido por la capacidad para poder contratar. Así, todos los mayores de edad tienen la capacidad para contratar, tanto personas físicas como jurídicas. Sin embargo, los menores de edad y las personas incapacitadas no puede encontrar porque han demostrado dicha incapacidad para mantener su patrimonio. A pesar de todo, no toda incapacidad se genera la posibilidad de celebrar contratos.

El consentimiento es la voluntad de una persona y el mutuo consentimiento para celebrar el contrato del oferente y el ofertante. En nuestro código civil se establece como concurso de voluntades de ambas persona (1261 CC).

Esté concurso que perfecciona el contrato no tienen porqué ser simultáneo, es decir, no tienen que darse necesariamente de forma simultánea a la oferta y aceptación, de tal manera que se plantean problemas cuando entre ambas existe un espacio y un periodo de tiempo.

1-teoría de la emisión o declaración: El contrato se perfecciona cuándo el aceptante emite su declaración de voluntad de aceptar la oferta.

2-teoría de la recepción: requiere no sólo la emisión de la aceptación, sino que ésta llegue al ámbito o círculo de intereses del oferente, con independencia de que este llegue o no a tener conocimiento de la oferta.

3-teoría de expedición: el contrato se perfecciona cuando el aceptante emite su declaración de voluntad y la hace salir de su esfera personal.

4-teoría de la cognición: requiere, además de la aceptación, que está haya llegado a conocimiento del oferente.

El ordenamiento jurídico no es muy claro porque existen dos artículos contrapuestos:

- artículo 54 del código de comercio: se inclina por la teoría de expedición.
- artículo 1262 del código civil: se inclina por la teoría de cognición.

Luego, los contratos mercantiles se perfeccionan de una manera y los contratos civiles de otra.

Existan determinados vicios que invalida este consentimiento y determinan la posibilidad de anular el contrato.

Un primer vicio es que no puede haber discordancia entre la voluntad interna y la declarada.

Otros vicios del consentimiento son:

1- **El error:** artículo 1266 CC. Afecta al conocimiento de lo verdaderamente querido para contratar.

- **Error de derecho:** (no saben que con este acto se está contratando). No ha sido reconocido por la jurisprudencia como motivo para anular un contrato, no invalidaría el consentimiento. El contrato existe desde el momento en que se producía un concurso de voluntades.

- **Error de personas:** (el contrato se celebra con una persona cuando se creía contratar con otra). Si es relevante a efectos de invalidar el contrato.
- **Errores de hecho:**
- **Ejemplo 1.** Una persona contrata con otra la compra de una parcela que no es edificable con la idea de edificar, desconociendo que a tales efectos esté incapacitado para ello. Si hay error.
- **Ejemplo 2** una persona vende un apartamento ubicado en los Ángeles, sin especificar más. El comprador piensa que es de los Ángeles (California), mientras que es en los ángeles de San Rafael (Madrid). Si hay error, pero no es muy claro (sería un error sobre el objeto).

– **Ejemplo 3.** Un contrato de venta de un bien hipotecado, echo no especificada en el contrato. Si hay error.

2- El dolo: (artículo 1269 CC). Cuando una de las partes, con palabras o con maquinaciones insidiosas induce al otro a celebrar un contrato que sin ellas no hubiera celebrado. Es un engaño.

Por Ejemplo si en el ejemplo 1 anterior, la persona que vendió la parcela hubiese dicho al comprador que esta era edificable estarían cometiendo un dolo, estaría engañándole.

El problema del dolo está en demostrarlo.

Cuando ambas partes proponen maquinaciones insidiosas y consienten en ese contrato, no hay posibilidad de anular.

La ingenuidad no es válida para anular el dolo o engaño de la otra parte.

3- Violencia o intimidación (artículo 1267CC): temor fundado y racional con justificación a sufrir un mal inminente y grave en su persona y bienes, en la persona y bienes del cónyuge, ascendiente o descendiente.

La violencia e intimidación anulan el contrato aunque hayan sido empleados por un tercero. La amenaza ha de ser injusta e ilícita de modo que no se considera amenaza el ejercitar acciones legales contra él porque son disposiciones para defendernos.

Ha de mediar un nexo de causalidad entre la amenaza y el consentimiento: como consecuencia de la amenaza se firmó contrato.

II- Objeto: (1261, 2º CC)

Ha de ser cierto sobre su materia (la certeza se constituye como un elemento esencial). Un objeto cierto significa un objeto conocido.

- El objeto ha de ser posible: excluye todo lo que queda fuera del comercio de los hombres (la vida, los bienes de dominio público,...) La administración pública dispone de bienes de dominio público (destinados a uso y servicio público) y de bienes patrimoniales (no son susceptibles de uso público).

Sin embargo, sí pueden ser objeto del contrato cosas futuras.

- Ha de ser **lícito**, es decir, no puede ser contrario a las leyes o las buenas costumbres.

- Ha de ser determinado en cuanto a su especie, aunque no tiene por qué ser determinado en cuanto a su cuantía. O también determinable por cada una de las partes con una simple operación. La cuantía puede estar determinada por un tercero, ajeno al contrato, pero no por sólo una de las partes contratantes.

III- Causa: (1261, 3º CC)

Es la finalidad que se persigue en el contrato.

Puede ser objetiva: cuando considera las prestaciones (lo que cada parte espera conseguir) o subjetiva.

Nuestro código civil (art.1274) se inclina por la causa objetiva en los contratos onerosos (con contenido económico). Están al margen de las partes contratantes y lo que cuentan son las prestaciones que ambas esperan recibir.

- Ha de ser verdadera. Las partes manifiestan una verdadera intención de obtener una cosa sin engaño alguno o falsedad.
- Ha de ser lícita, legal (será ilícita cuando vaya en contra de la ley).

LA FORMA DE LOS CONTRATOS.

No es lo más importante en un contrato. Sólo en algunos casos especiales se exige la forma escrita. Los contratos se perfeccionan al margen de la forma. La forma escrita no afecta a la validez del contrato de forma que dos partes pueden haber establecido las cláusulas correspondientes sin haberlo hecho de forma escrita y el contrato será válido porque existe concurso de voluntades. De esta manera ellos se pueden exigir las mutuas prestaciones, pero no con relación a terceros.

Sólo de forma muy excepcional es necesaria una forma escrita a través de una escritura pública (ante notario).

La libertad de pactos permite que, en la medida en que las partes puedan incorporar cláusulas, éstas también pueden referirse a la forma del contrato.

RESCISIÓN. Nulidad.

Si da una nulidad absoluta del contrato cuando es contrario a la ley, a la moral o al orden público. También en el supuesto de que al contrato le falte alguno de los elementos esenciales, por ejemplo el objeto (Te vendo a mi hermana como esclava- el objeto, además, es ilícito). También serán nulos cuando el contrato vaya en contra de prohibiciones legalmente establecidas e incluso cuando se produzca modificación sobre---, es decir, cuando se cambien con posterioridad las circunstancias en consideración el tiempo de celebrar el contrato.

Existen supuestos donde, pese a la nulidad, es preciso que las partes lo confirmen (supuestos de confirmación). Por ejemplo en un negocio jurídico en el que las partes, de mutuo acuerdo, consienten en que celebran un contrato inicialmente nulo.

En el supuesto de ratificación, es una de las partes la que queda afectada por el error (tiene la capacidad de anular el contrato) y ratifica lo que inicialmente era nulo.

Los contratos obligan a las cláusulas comedidas por las partes, pero cuando existe una modificación de las circunstancias ajena a las partes, que hace muy difícil el cumplimiento por parte de una de ellas, no

se podría imputar a la parte que lo incumple la falta de voluntad o la indemnización de los daños.

A esta cláusula, que se aplica muy restrictivamente porque de lo contrario cada modificación subjetiva podría dar por rescindido un contrato, se le llama Cláusula rebus sic stantibus (mientras las cosas permanezcan).

Lección 5

CLASES DE CONTRATOS CIVILES.

I- El contrato de compraventa:

La compraventa (art. 1445 CC) se constituye por la entrega de una cosa a cambio de dinero. Si pueden comprar bienes y derechos (derecho a ser mi socio.).

La compraventa es un contrato:

- **CONSENSUAL:** Se perfecciona (obliga) por el mero consentimiento de ambas partes.
- **BILATERAL o SINALAGMÁTICO:** GENERA OBLIGACIONES PARA LAS DOS PARTES.
- **MERAMENTE OBLIGATORIO.**

En la celebración de un contrato de compraventa hay dos momentos: perfección y consumación del contrato. Desde el momento en que concurre la aceptación (perfección) ya se es dueño de la cosa. Para que se consuma es necesaria la entrega de las respectivas prestaciones (bien y dinero).

Es obligacional, porque el bien se adquiere, no por la perfección o aceptación o entrega del contrato, sino por la entrega del bien.

A esta diferencia entre la perfección y la consumación, y que sea necesaria la entrega de la cosa se le llama: Tª del título (contrato) y del modo (entrega). De tal forma que, para la perfección del contrato sólo es necesario el título y para la consumación es necesario que exista título y modo.

- **ONEROSO:** porque es necesaria la entrega de un dinero.
- **CONMUTATIVO:** porque en ambas partes existe una obligación de prestación equivalente.
- **TRASLATIVO DEL DOMINIO:** permite el cambio de titularidad siempre que se produzca el modo o entrega.

Pacto de reserva de dominio:

Se produce en la venta de bienes muebles a plazos.

El dominio del bien sigue perteneciendo al vendedor hasta que el comprador no pague la totalidad del precio.

El Tribunal Supremo dice que hasta que no se pague todo el precio no es propietario del bien y no puede, por tanto, venderse a un tercero.

Respecto a este aspecto el Tribunal Supremo dictó dos sentencias: si se deja de abonar alguno de los

plazos eso implica la devolución de la cosa y del contrato, además de indemnizar (daños y perjuicios) por el uso que se ha estado haciendo del bien hasta el momento, quedándose con el precio pagado hasta el momento. La indemnización tiene que ser proporcionada.

La COSA en el contrato de compraventa.

Si al tiempo de celebrarse el contrato el vendedor pierde la totalidad de la venta no existiría objeto, si pierde parte de la venta se anularía el contrato (1460 CC). Entonces el comprador es quien podrá optar entre desistir del contrato o reclamar la parte que queda con el precio correspondiente en proporción al precio total.

Si lo que se compra es un derecho a disponer y no la entrega = venta de esperanza.

Si no se llega a producir el bien que se contrata, el comprador se quedaría sin el precio y sin el bien = contrato aleatorio.

Si se compra un bien determinado y específico, aunque no tenga existencia ahora, en el momento de la compra, y no llegue a existir, hay un derecho a rescindir el contrato = venta de cosa futura.

Las ARRAS.

Son un elemento accidental y no esencial del contrato, se incluyen por libre voluntad de las partes. Es una suma que una parte entrega a la otra como señal.

- Arras confirmatorias: son la señal de la celebración de un contrato. El contrato adquiere entonces un carácter confirmatorio.
- Arras penitenciales: se emplean cuando, al perfeccionarse el contrato, alguna de las partes quisiera rescindir de él. Entonces una parte se desligaría del contrato perdiendo la cantidad entregada y la otra devolviendo las arras por duplicado.

Es muy importante que sean incluidas como cláusula específica, es decir, según la jurisprudencia, es necesaria la mención al precepto o carácter penitencial para que no sea una nueva señal (señal confirmatoria).

Si ambas partes están de acuerdo en que quieren rescindir el contrato no hay que hacer devolución alguna.

Venta de cosa ajena.

Si planteo la posibilidad de vender una cosa ajena, es decir, perteneciente a un tercero. No se trata de un objeto indeterminado, incierto o ilícito, sino que simplemente el vendedor no es titular del bien.

Inicialmente la jurisprudencia no admitió la perfección de un contrato de estas características. Posteriormente sí, pero se plantea un problema: no se habrá producido la consumación del mismo hasta que el vendedor se haga con el bien que pertenece a un tercero. Si el vendedor no consigue el objeto se puede pedir una indemnización por daños y perjuicios.

Las obligaciones del vendedor.

- Entregar el objeto de la venta (art. 1461, 1º CC).

- Conservar la cosa con la diligencia (el cuidado) que tiene un buen padre de familia (cuidado medio). El CC no define la diligencia porque habría que aplicarlo a cada caso.
- Entregar la cosa junto con todos los accesorios, aunque no hayan sido mencionados en el contrato. (art. 1097 CC).
- Pagar los gastos del otorgamiento de la escritura matriz (del original del contrato notarial).
- Pagar el impuesto de plusvalía. La plusvalía es el beneficio generado por algo. La Hacienda Pública obliga a todos a pagar una cantidad por plusvalía. Del mismo modo ocurre con los bienes inmuebles.

La teoría de los riesgos.

Se aplica cuando la cosa se pierde o deteriora antes de entregarse al comprador. Viene regulada en el art. 1452 CC.

Si la cosa es indeterminada el que tiene derecho a adquirirla podrá pedir que se cumpla a expensas del vendedor (el vendedor corre con los gastos).

Si la cosa es determinada y el comprador se constituye en ---- (incumple su obligación de conseguirla y, no paga o no acepta) serán de su cuenta los gastos producidos por daño, deterioro o pérdida de la cosa.

Cuando se producen daños y perjuicios existe una obligación de saneamiento por parte del vendedor.

• Saneamiento por evicción.

Se produce la evicción cuando un tercero nos quita la cosa o parte de la cosa comprada.

Art. 1475 CC: la evicción tiene lugar cuando se priva al comprador por sentencia firme y en virtud de un derecho anterior a la compra de todo o parte de la cosa comprada. Surge así la responsabilidad del vendedor frente al comprador a quien se le ha quitado el contrato. La jurisprudencia dice que para que el vendedor responda a esa responsabilidad tiene que tener conocimiento de la acción y de la reclamación. Se constituirá como diligencia mínima el modificar la acción al vendedor para darle ocasión de defenderse.

En los bienes inmuebles es necesario recurrir al Registro de la Propiedad para verificar que el vendedor es el titular registral del bien. Si es así, pero unos años antes la había vendido y no quedó registrado en el registro (con contrato privado) se crea un problema porque el vendedor vende la propiedad a un nuevo comprador no siendo ya su propietario. El artículo 1473 del código civil dice que la propiedad se transfiere a la primera persona que ha tomado posesión del bien si fuera MUEBLE, cuando el comprador ha actuado de buena fe. Si el bien fuera INMUEBLE, la propiedad pertenecerá a quien antes lo haya inscrito en el registro de la propiedad, en caso de no estar registrado quien antes haya tomado posesión, si nadie ha tomado posesión el que tenga el contrato más antiguo.

• Saneamiento por vicios ocultos:

Hacen impropia la cosa para el uso al que se la destina porque se deteriore de tal manera que el comprador no la quisiese comprar. El saneamiento por vicios ocultos implicaría la indemnización.

Sólo en el supuesto de ser peritos en la materia que se vende (lo que supone conocer los posibles vicios y

defectos de la cosa), no se puede rescindir el contrato o la indemnización.

Si la cosa no es conforme con el motivo que justificó la adquisición no es absolutamente inútil, pero podría dar lugar a un saneamiento por vicios o defectos ocultos. (por ejemplo la venta de una mecedora que no se mueve, pero sirve como silla, no es totalmente inútil).

Obligaciones del comprador.

- Entrega del precio en el tiempo y lugar fijados en el contrato o al tiempo de la entrega de la cosa vendida artículo 1500.
- Pagar el transporte y otros gastos accesorios.
- El código civil permite que no pague el precio cuando se vea perturbado en el dominio o posesión del bien.

Contrato de arrendamiento de servicio.

Artículo 1544 el código civil.

Aquel por el cual una de las partes se obliga, a cambio de un precio, a realizar una prestación o servicios determinado.

El arrendamiento de obra y el de servicios se diferencian en las causas que motivan la realización del objeto y la prestación.

- **El arrendamiento de obra** consiste en la obtención de una obra al margen de que sea necesaria la prestación del servicio (contratación de un pintor para que pinte una casa).
- **El arrendamiento de servicio** consiste en que una parte contrata servicios y no una obra, al margen o independientemente del resultado (contratación de un abogado, pero que asegure y defienda, no para que gane el pleito).

El arrendamiento de servicios que es consensual, bilateral y libre en cuanto a la forma. Los elementos son normales, pero no es preciso que se haya fijado el precio de antemano, hasta que no consista en el mero arbitrio por ambas partes. Tiene que ser conforme a la tasa fijadas por el colegiado o corporación correspondiente y, por ejemplo el colegio de arquitectos, o puede quedar al arbitrio de un tercero.

Tiene una duración limitada o sería contraria a la ley y a la costumbre.

En las profesiones liberales (no son funcionarios públicos) El problema está en determinar si esta ante que un contrato laboral o civil.

Mientras que en los contratos laborales existe el estatuto de los trabajadores que regula, en los contratos civiles hay mayores márgenes de libertad contractual, entonces habrá que recurrir al código civil por qué no habrá normativa que regule.

El tribunal supremo ha dicho que en los contratos arrendamiento habrá que acudir a la Tª general de obligaciones, que es el que pactan los profesionales liberales.

El contrato civil (se suele dar en todas las profesiones liberales), también puede existir contrato liberal realizado por médicos, aparejadores... cuando exista dependencia respecto de quien contrata servicios,

de modo que es la situación de dependencia laboral estable quien determina que estemos ante un contrato laboral o civil, es decir, si contrata un particular o no. Lo normal es que las partes no pacten previamente el precio, sino con relación a unas tarifas preestablecidas corporativamente.

En el contrato de arrendamiento de servicios el dueño de obra puede desistir unilateralmente de la realización de un contrato, aunque entonces estará obligado a abonar daños y perjuicios por los servicios prestados a quien los presta.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE OBRA. EJECUCIÓN DE OBRA. CONTRATO DE EMPRESA.

- El motivo de su ejecución no es la prestación de un servicio, sino la obtención de una obra.
- El contrato de arrendamiento tiene dos modalidades:
- La realización de la obra con suministro de material, dependiendo de quien suministre.
- La realización de la obra con prestación de actividad y resultado.

Atendiendo a la forma de retribución:

- A tanto alzado, fijan una cantidad.
- Por unidades específicas de obra o tiempo.

Los elementos:

- El dueño de obra o COMITENTE (quien encarga la obra).
- El CONTRATISTA (encargado de la ejecución de la obra).
- El ARQUITECTO (director de obra) artículos 1591 y 1593 del código civil. No es necesario en todos los supuestos. Puede ser elemento independiente de quien está encargado de ejecutar o contratista.
- El PROMOTOR (dueño del material y de los bienes inmuebles sobre los que se ejecuta la obra).

Como elementos reales: .

- OBRA: consumada, perfeccionada al menos de unidades de medida que se tengan que realizar independientemente.
- PRECIO: no es preciso fijarlo de antemano, sino fijarlo a tasas o tarifas que se suelen aplicar en el ejercicio de dicha profesión. Se podría dejar al dictamen pericial de un tercero (siempre que éste no fuere una de las partes).

Obligaciones del dueño.

- 1593 del código civil: El arquitecto o contratistas no puede pedir el aumento del precio aunque se haya aumentado el de los materiales o el de los jornales, excepto en caso de modificación del plano inicial con el consentimiento del dueño.

El tribunal supremo dice que basta un consentimiento tácito del dueño (cuando, viendo que se está

realizando la obra en elementos diferentes del contrato, hace la reserva de estos elementos), siempre que éstos estén a la vista.

- 1599 del código civil: en cuanto al modo del pago, el precio deberá pagarse a entregar en la obra, pero admite pacto en contrario (cláusulas que las partes y estipule).

Problemas en cuanto a la reclamación de pago del precio:

- No puede reclamarse cuando no haya sido ejecutada correctamente, salvo que la negativa a pagar sea contraria a la buena fe o que se considere que la mera prestación del servicio es el motivo que genera el pago, es decir, si se hiciese del contrato de arrendamiento de obra uno de arrendamiento de servicio.
- El empresario no puede exigir el pago parcialmente salvo que el precio se haya estipulado en unidades de medida o con relación a partes diferentes.
- La obra realizada por piezas.-----
- La obra realizada por medidas: estas tienen que ser homogéneas, de la misma cualidad, aunque diferenciales por razón de su extensión.

Derechos y obligaciones del contratista.

- Derecho a recibir el precio de la obra. Si se ha realizado sobre una cosa mueble tiene derecho a retenerla hasta que el comitente haya procedido al pago.
- Tiene la obligación de ejecutar la obra.
- En cuanto al plazo, se estipulan cláusulas penales (se penaliza económicamente la demora en la ejecución en un %). Sin embargo, éstas no serán aplicables cuando el comitente se retrase en la recepción o cuando se haya modificado el objeto inicial de la obra, salvo que se haya estipulado un nuevo plazo para estas ampliaciones o modificaciones.

Existe la posibilidad de que la obra no sea ejecutada a satisfacción del comitente. Antes de recibirla tiene que darla el visto bueno y hasta sin razón o lo debe dejar al dictamen pericial de un 3º.

Si el comitente ha recibido una obra sin protesta alguna no puede luego invocar la falta de acuerdo en cuanto a la recepción de la obra.

En la ejecución, el contratista tiene que regirse por los usos cotidianos o costumbre.

La entrega es un concepto diferente a la recepción. La recepción sólo se produce cuando el comitente da el visto bueno, de modo que puede anticiparse la entrega cuando el propietario lo admite como conforme. Con la recepción por parte del comitente se libera de responsabilidad al contratista, salvando la responsabilidad prevista en el art.1591 CC: establece una responsabilidad decenal por vicios que llevan a la ruina del edificio, vicios de construcción o dirección de obra, lo que significa que estos vicios se manifiestan en un periodo de 10 años el comitente puede reclamar en un periodo de 15 años empezando a contar desde la detección del vicio. Es un plazo de garantía.

En el caso de que la causa de la ruina fuera la falta del contratista a las condiciones del contrato, entonces en lugar de ser una responsabilidad decenal sería quincenal.

En la recepción provisional el dueño recibe la obra, pero no muestra su conformidad, tiene que estar en un período de prueba para ver si existen vicios y luego proceder a la recepción definitiva.

RIESGOS

El contratista corre con los riesgos de la obra y de material, porque conforme se incorporan materiales no se entiende que el dueño va recibiendo materiales hasta que no esté terminado.

Excepciones:

- Si el comitente se constituye en mora.
- Si el comitente se haya obligado a incorporar los materiales y no los incorpora en el tiempo, y no sean de la calidad requerida. En este caso el contratista tiene la obligación de comunicar al comitente la mala calidad de los materiales salvando así su responsabilidad.

Si el contratista tiene que hacer un trabajo de 100 con un 25% de margen de beneficio y de esos 100, 75% del pago es por el trabajo y el 25% de los materiales, en el caso de sólo hacer un 70% del trabajo y quedarle así un 90% el comitente ha de pagarle al contratista el 25% correspondiente a los materiales con los que se ha hecho ya (no el 75% correspondiente al trabajo porque eso no se ha hecho).

100%, con 25% de margen de beneficio

10% hecho 90% sin hacer 75% trabajo (que no se realiza)

25% beneficio material

El concepto de la ruina no es sólo físico, sino también de utilidad, es decir, aquello que no hace posible su utilización para lo que se diseñó.

La responsabilidad decenal se extiende al constructor y al promotor.

En el supuesto de que la ruina se sepa que ha venido de vicios de dirección y construcción, pero en que % --- RESPONSABILIDAD SOLIDARIA: el comitente puede echar la culpa a los dos tal que todos respondan de todo.

.A +B

Deuda por parte de A, pero C puede exigir responsabilidades a A y B.

C

RESPONSABILIDAD MANCOMUNADA: cada parte tiene culpa de parte del mal, uno no responde por el mal ocasionado por el otro.

En el contrato de arrendamiento de obra se extingue por estimamiento unilateral y por muerte del contratista. En el caso de ser el contratista una empresa de tal modo que no se contrata a una persona determinada, con otra persona le sustituye.

Al extinguirse por muerte del contratista el dueño tiene que pagar a los herederos la parte de la obra y los materiales destinados a la continuación de la misma.

CRÉDITOS QUE SUBCONTRATADOS TIENEN CON EL DUEÑO DE LA OBRA.

Los subcontratados pueden dirigirse al contratante por la cantidad que les deba con un límite: cantidad que el dueño deba de la obra.

A contrata B subcontrata C

Dueño Contratista

C no puede exigir nada a A ya que es B quien tiene que responder de todo. En el caso de que A deba una cantidad a B, C sí puede recurrir a A para que les devuelva la cantidad que debiera.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO URBANO.

La finalidad de este contrato es el alquiler de un bien inmueble a cambio de un precio por un tiempo determinado, para vivir o desarrollar en él otras actividades distintas de las de vivienda.

Su regulación viene retenida en *la ley de arrendamientos urbanos*, 24 de noviembre de 1994.

Características:

- Supresión de la prórroga forzosa, ley que se aplica también al arrendar garajes, trasteros,... si van unidos a vivienda.
- Establecimiento de un plazo mínimo de arrendamiento en beneficio del arrendatario de 5 años, (aunque el arrendador no lo quiera). Si el plazo es de 6 años ya no existía ese plazo mínimo garantizado de 5 años.

En los contratos de inmueble que no se va a destinar a vivienda el régimen es el previsto en la ley y el que las partes estipulen. La voluntad de las partes no puede ir en contra de la ley.

Para extensiones superiores a 300 m² se invierten términos, es decir, rige primero lo pactado por las partes y luego las disposiciones de la ley.

Quedan excluidos de esta ley algunos contratos de arrendamiento (artículo 5, ley de 24 de noviembre de 1994).

- Arrendamiento de vivienda para porteros, guardas, y otras personas que trabajan al servicio del inmueble.
- Uso de viviendas militares.
- Uso de viviendas universitarias.

Rige la libertad contractual cuando a uno vaya en contra de la costumbre.

Existe la posibilidad de cesión y subarriendo del contrato.

- CESIÓN DE CONTRATO: supone que un tercero se subroga en todos los derechos y obligaciones que tenía una de las partes contratantes, se trata de la sustitución de la persona en el conjunto de derechos y obligaciones. Rigen para cada contrato y no sólo para el de arrendamiento.

- **SUBARRIENDO DE CONTRATO:** No existe una cesión en bloque de estos derechos y obligaciones, sino que el arrendatario subalquila o subarrienda parte de la vivienda a un 3º, que respecto de la parte subarrendada, se sitúa con todos los derechos y obligaciones de la 2ª parte con respecto al propietario (cesión de una parte de los derechos).

En conclusión: Existen dos arrendamientos, uno de la totalidad de la finca menos una parte y otro de la otra parte. Tienen ambos los mismos derechos.

No es posible la cesión del contrato a un 3º sin el consentimiento del propietario por escrito. El subarriendo se extingue cuando se extingue el arrendamiento del que depende (es un subarrendamiento parcial).

EL ARRENDADOR TIENE QUE CONSENTIR QUE EL ARRENDATARIO ALQUILE AL SUBARRENDATARIO.

La **duración** del contrato es la estipulada en el contrato, en caso de ser inferior a 5 años tendrá derecho a prolongar anuales hasta llegar a 5 años. A este supuesto se le llama **TÁCITA RECONDUCCIÓN**: de forma no expresa (tácita) se continúa con las mismas condiciones del contrato.

Transcurridos los 5 años, o en casos de plazo superior a 5 años, el contrato continuará en vigor si ninguna de ellas comunica con 30 días de antelación la intención de resolver el contrato. El contrato se subprorroga en periodos de 3 años, comunicándolo por escrito (*carta notarial*). Es decir, el arrendatario podrá desistir del contrato en los 5 o más años con 30 días de antelación en los que le diga al arrendador su intención de abandonarlo.

En caso de resolución del contrato por parte del arrendatario, el arrendador tendrá que pedir consentimiento al cónyuge del arrendatario por si él quiere continuar con el consentimiento del contrato.

El arrendatario tiene dos derechos de adquisición preferente:

- **DERECHO DE TANTEO:** es el derecho a quedarse en la posición del comprador en las mismas condiciones que este.

Yo vendo una casa que tengo alquilada a otro, entonces este otro tiene derecho a saber que tengo intención de vender por el dinero que sea, tal que éste mismo tiene el derecho de adquirirla antes por el mismo precio que la persona a que tenía intención de venderla.

Por tanto, opera antes de procederse a la venta y el propietario tiene que comunicar las condiciones de la venta al arrendatario.

- **DERECHO DE RETRACTO (art. 25):** Si el propietario no ha notificado dichas condiciones de venta, impidiéndole de esta manera el derecho de tanteo, o cuando no ha notificado el tanteo no son verdad dichas condiciones, el que la tenía alquilada tiene derecho de retracto y, por tanto, derecho a comprar la vivienda en las mismas condiciones que el 3º.

La venta de un bien por parte de su propietario no implica que el arrendatario no tenga derecho a seguir viviendo en esa casa, a no ser que así se estableciese.

Existe una excepción: cuando se vende la totalidad del inmueble, en lugar de un piso, el bloque entero de pisos.

La renta será la que estipulen libremente las partes.

Durante los primeros 5 años sólo se podrá elevar por el *Índice de Precios al Consumo* (IPC). Transcurrido ese tiempo se podrá elevar por cada una de las cláusulas que estipulen las partes al tiempo de la celebración del contrato.

Las obras de mejora por parte del arrendatario darán derecho a que el arrendador eleve la venta capitalizando al interés legal el precio de la venta.

Lección 6

CONTRATOS ADMINISTRATIVOS

Los contratos administrativos presentan una modalidad con peculiaridades de los contratos privados.

Una de las partes es siempre una ADMINISTRACIÓN PÚBLICA al menos, lo que hace que existan especialidades que suponen un régimen jurídico diferente. Pueden ser considerados contratos privados peculiares o contratos especiales o diferentes.

La regulación está contenida en la Ley 13/1995, 15 de Mayo (Ley de Contratos de las Administraciones Públicas).

El ámbito de esta ley, es decir, los supuestos a los que se aplica, aparece en el artículo 1º donde se establece que se ajustarán a las peticiones de esta ley.

Esta ley implica una menor libertad para establecer las cláusulas y las prestaciones del contrato ya que la persona o particular que contrata con la administración pública queda sometido al pliego de condiciones de dicha administración, teniendo derechos que el particular no tiene.

Todo el mundo tiene derecho de contratar con una administración pública que debe ser la parte de que mejores condiciones goce, quien se vea con más derechos sobre el contrato, está facultada para imponer su criterio sobre el particular. El particular podrá impugnar la decisión, pero la decisión inicial ya está tomada.

Los tribunales competentes son los TRIBUNALES CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVOS y la legislación aplicable, en lugar del CC, como en los contratos privados, es el PLIEGO DE CONDICIONES GENERALES Y PARTICULARES y la LEY DE CONTRATOS DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS de 1995.

El art. 1º de la mencionada ley establece quienes son las Administraciones Públicas.

Abarcan las Administraciones Públicas Territoriales: Estado, CCAA, Administración local, también todas las entidades u organismos autónomos que sean dependientes de dichas administraciones públicas.

HUÍDA DEL DERECHO ADMINISTRATIVO

Las Administraciones Públicas están obligadas a seguir un procedimiento.

En ocasiones para huir de este, constituyen sociedades mercantiles que celebran contratos de carácter mercantil no quedando así sometidas a las leyes de contratación administrativa.

Para evitar esto también quedan sometidas a esta ley todas las entidades q sirvan a intereses generales que no hayan sido creadas para satisfacer intereses de carácter industrial o mercantil (RENFE).

TEORÍA DE LOS ACTOS SEPARABLES

En el contrato hay dos fases:

1. – Poder elegir y cómo elegir a la persona con quien se va a contratar (Adjudicación del contrato y publicidad).
2. – Celebración del contrato.

La 1ª fase es pública, cualquiera que sea el contenido, así se garantiza cierta vigilancia de la Administración Pública.

La ley de 1995 viene a señalar todas las disposiciones comunes generales. Pero se regulan especialmente una serie de contratos, de modo que existe una regulación general y específica en los contratos administrativos más frecuentes.

Las partes pueden establecer los pactos y cláusulas cuando no sean contrarios a la ley y a la administración pública. El oferente (la administración) establece cláusulas generales y particulares a las que básicamente se va a adherir la otra parte. Lo que no quiere decir que la otra parte no vaya a poder establecer sus cláusulas.

Artículo 5: son contratos administrativos aquellos cuyo objetivo directo sea: ejecución de obras, servicios públicos, realización de suministros, consultoría y asistencia,...

Los de objeto distinto, pero con materia administrativa especial, que satisfacen una finalidad pública, también son administrativos (cumplir un fin vinculado al giro o tráfico propio de la administración, en definitiva, actividades normales de las administraciones públicas).

Todos los demás, pese a que los celebre una administración pública, tendrán la consideración de contratos privados. O las que no tengan por finalidad el giro o tráfico.

En resumen:

- Interviene un particular que actúa como agente de una Administración Pública.
- Interviene una Administración Pública.

También pueden ser privados; compraventa, donación y permuta, especialmente.

CONTRATO MIXTO

Tiene prestaciones propias del giro o tráfico y otras no propias de ello. En este caso hay que atender al conjunto de prestaciones principales para ver si estamos ante un contrato administrativo o privado.

ELEMENTOS DEL CONTRATO ADMINISTRATIVO

Consentimiento, objeto y causa.

OBJETO: todo lo que está dentro del comercio de los hombres.

Como especialidad se establece que los contratos administrativos no son susceptibles de ser fraccionados. De este modo se podría eludir la ley que dice que en contratos que superen un valor de dinero prefijado se establecen normas especiales. Sólo se excluye este hecho cuando lo exija el propio contrato o exista previa justificación.

CAUSA: no ilícita, falsa o disimulada. El PRECIO ha de ser cierto, determinado, en moneda nacional o extranjera haciéndolo constar. Se prohíbe el precio aplazado y la administración tendrá que abonar el precio en el tiempo especificado o en los 2 meses siguientes. Pasado este tiempo se generan intereses.

LAS PARTES

Dentro de la Administración pública existen órganos que interviene en celebrar el contrato (dan publicidad, seleccionan al contratista,...). estos órganos son distintos dependiendo de las Administraciones Públicas.

Estado – ministro y secretario de Estado.

CCAA – sus máximos representantes.

Local – alcalde y pleno.

JUNTAS DE CONTRATACIÓN: organismos creados por el ministro para delegar en ellos sus funciones.

MESAS DE CONTRATACIÓN: intervienen en la fase de preparación y adjudicación del contrato elevando una propuesta.

Tres entes de especial importancia también son:

- **JUNTAS CONSULTIVAS DE CONTRATACIÓN ADMINISTRATIVA:** formadas por expertos que elaboran las condiciones generales de los contratos típicos, viendo las posibilidades de mejorar las condiciones de los pliegos, elevando consultas y haciendo propuestas. Es un órgano asesor.
- **REGISTRO OFICIAL DE CONTRATISTA:** para que estén inscritos todos los empresarios clasificados (categoría, incidencias de tipo profesional o técnico,...). Salvo para algunos contratos, las administraciones pueden establecer límites.
- **REGISTRO PÚBLICO DE CONTRATO:** anota los contratos que celebran las administraciones públicas y el adjudicatario, persiguiendo el principio de transparencia propio para que cualquier persona pueda consultar.

Para constatar con la administración es necesario tener capacidad jurídica y capacidad de obrar, también requisitos de solvencia económica, técnica y profesional. Esta acreditación se substituye por la acreditación de que se está inscrito en el registro oficial de contratista.

Las prohibiciones de la contratación administrativa vienen retenidas en el artículo 20; situaciones donde no se tiene la seguridad en la solvencia de un particular,...

En algunos contratos se exige que el empresario cumpla unos requisitos, para lo que se haría una clasificación en contratos con cuantía superior a 20 millones e inferior. La clasificación tiene que ser mantenida con el transcurso del tiempo pudiendo ser revisado por la administración pública.

CLASIFICACIÓN:

1. – Pliego de contratación.
2. – Tramitación de expedientes de contratación.

PLIEGO DE CONTRATACIÓN:

Sirve para definir el contenido del contrato desde el punto de vista de derechos y obligaciones o para establecer las condiciones técnicas en que se tiene que desarrollar la obra o servicio.

Consta de 4 elementos:

- **Cláusulas administrativas generales:** las típicas, se establecen a cada tipo de contrato con carácter general. Están publicadas en nuestro ordenamiento jurídico en textos legales. Son las elaboradas por la junta consultiva de contratación.
- **Cláusulas administrativas particulares:** específicas para cada tipo de contrato. En ellas se especifica todo el contenido obligacional del contrato (fechas y otras disposiciones), también en las anteriores.

Las relaciones entre las cláusulas son de jerarquía o subordinación limitada. Las particulares están por debajo de las generales. Cuando van en contra no ocurre nada a efectos de la parte que contrata con la administración, el particular.

- **Prescripciones técnicas generales y particulares:** condiciones de carácter técnico, de carácter general y particular, las que se especifican para el contrato.

EXPEDIENTE DE CONTRATACIÓN

Existen mecanismos públicos de selección para la contratación por parte de las administraciones públicas. La tramitación en este mecanismo de selección lo siguen las MESAS DE CONTRATACIÓN y el ÓRGANO DE CONTRATACIÓN, para lo que se valen del expediente de contratación.

FASES:

- Expediente preparatorio.
- Expediente de adjudicación del contrato.

En la medida en que no toda obra es igual existen distintos tipos.

TIPOS:

- Expediente ordinario, es el normal, con las fases normales.
- Expediente de urgencia.
- Expediente de emergencia.

El de urgencia se produce cuando, por razones de necesidad inaplazable o especial celeridad de adjudicación sea necesario acelerar los trámites necesarios, en él los plazos de presentación y

adjudicación se reducen a la mitad.

El de emergencia se emplea ante situaciones excepcionales de catástrofe, calamidades públicas. Situaciones que pongan en grave peligro el interés general. Justifican que no existe dicho expediente ya que no existe fase de incitación ni adjudicación porque estas razones aconsejan la inmediata puesta en marcha.

En la contratación menor se suprimen las dos fases, el expediente también se reduce porque se suprimen las fases de adjudicación.

En el expediente de contratación administrativa existen unos mecanismos siguiendo unos criterios distintos en la adjudicación: SUBASTA, CONCURSU, CONCURSO-SUBASTA.

- SUBASTA.

Se basa en el MEJOR PRECIO. Es una puja: el que ofrezca mejor precio es el adjudicatario del contrato. Al final se adoptó la puja con plicas (sobres) cerradas, presentando una oferta por escrito. Todas se abren en el mismo momento. Substituye al sistema de puja abierta.

- CONCURSO.

No se toma en consideración única y fundamentalmente el precio, sino otras condiciones técnicas para la adjudicación del mismo (calidad del proyecto, originalidad, medios,...)

- CONCURSO-SUBASTA.

Consta de dos fases:

1ª fase, de concurso, donde se toman en consideración las condiciones técnicas y económicas.

2ª fase, se adjudica al mejor postor una vez ha pasado por a 1ª fase.

Mecanismos de tramitación dependiendo de quienes puedan concurrir o intervenir.

1. - Procedimiento abierto.

Todas las personas pueden participar para la adjudicación del contrato, siempre que no tengan las prohibiciones correspondientes.

2. - Procedimiento restringido.

Donde sólo pueden presentar proposiciones los previamente seleccionados como candidatos.

3. - Procedimiento negociado.

La administración puede contratar básicamente con quien quiera (hasta 1995 se llamaba procedimiento de adjudicación directa). Antes estaba sujeto a una serie de cautelas.

Para contratos muy especiales de baja cuantía.

La subasta y el concurso son las 2 formas de adjudicación que operan de forma general, siendo el procedimiento negociado una forma excepcional.

Art. 86 de la ley de contratos de las administraciones públicas: se adjudicarán por concurso todos los supuestos donde el precio no sea el único elemento a tener en consideración. Especifica 4 supuestos más:

- **Proyectos o presupuestos que no hayan podido ser establecidos por la administración, y serán los propios licitadores quienes tengan que establecer el precio.**
- **Cuando el órgano de contratación considera que la oferta puede ser mejorada.**

Por ejemplo, si se pretende informatizar un ministerio, cosa que puede mejorar la prestación del servicio. La forma normal de adjudicación es el concurso porque no se trataba solo del precio, sino de los programas, cursos informáticos, condiciones de carácter técnico y económico, tomando unas condiciones mínimas que tendrán que ser mejoradas por los licitadores.

- **Cuando la realización facilite a la administración materias o bienes auxiliares donde se exigen determinadas garantías para el contratista y cuya custodia exige especial mantenimiento por parte del contratista.**
- **Los que requieran empleo de una ejecución bastante avanzada que exijan unos conocimientos especiales.**

Se ha dicho que el procedimiento de contratación puede ser de tres tipos: abierto, restringido y negociado.

Procedimiento abierto.

Se inicia con la PUBLICIDAD de la obra, publicándolo en los distintos boletines correspondientes o periódicos oficiales y particulares. Así se da la opción a inscribirse.

FASE DE INSTRUCCIÓN, que corresponde a las mesas de contratación. En las plicas tienen que examinar dos sobres; uno en el que el oferente presenta su oferta y otro en el que presenta las condiciones técnicas, económicas y de solvencia profesional exigidas.

La mesa de contratación, en la subasta, eleva al órgano de contratación una propuesta de RESOLUCIÓN, que se refiere a la mejor oferta económica.

En un comercio la propuesta no es vinculante para el órgano de contratación porque no depende de la mejor oferta, sino de las técnicas que han de ser valoradas en su conjunto. La mesa, elaborando un estudio, sólo propone, el órgano de contratación es quien actúa y decide. El órgano de contratación puede apartarse de forma motivada de la propuesta de la mesa de contratación, dando sus razones justificadas.

Cuando se propone una oferta con un precio excesivamente bajo se habla de OFERTA TEMERARIA. Cuando es detectada por la administración, ésta puede declarar desierto el concurso ya que a la larga podría resultar muy poco ventajosa.

La RESOLUCIÓN se notifica a los participantes y es inscrita en el registro público de contratación.

En el caso de los licitadores que no hayan sido elegidos, estos pueden exigir las razones de por qué no se ha aceptado su oferta y si la otra, pudiéndose dirigir a los tribunales para juicios contencioso-administrativos.

Por último, se da la ADJUDICACIÓN DE LA CONTRATACIÓN.

En el procedimiento negociado existe una libertad grande, pero no absoluta, al tiempo de contratar. Los mecanismos de garantía para que puedan participar las ofertas son mucho menores. Al menos, para poder contratar, la administración pública debe pedir 3 ofertas a 3 empresas diferentes. A la vista de las ofertas se decide por la mejor de ellas.

Aquí se establecen unos preceptos donde se regulan los supuestos en los que es posible utilizarlo: contratos de suministro, prestación de servicio, consultoría, asistencia, de cuantía inferior a 5 millones. Para contratos menores también se añade la posibilidad de utilizar este procedimiento.

SUBASTA. CONCURSO. CONCURSO-SUBASTA.

Artículo 83, Ley de Contratos de las Administraciones Públicas. En la SUBASTA la mesa de contratación calificará previamente los documentos presentados para ver si se cumplen los requisitos. En un acto público se procede a abrir las propuestas. Después se hace la propuesta de resolución por parte del órgano de contratación.

En el supuesto en que el órgano de contratación no se decidiese por aceptar las propuestas de resolución presentadas por la mesa de contratación, ¿se generarían derechos y obligaciones a favor de alguna de las partes?, ¿las propuestas hechas por la mesa de contratación, habrían de ser indemnizadas por daños y perjuicios? Ahora se considera que la propuesta de adjudicación hecha por la mesa de contratación no crea derecho alguno a favor de quien lo presenta hasta que interviene el órgano de contratación.

La ley regula supuestos cuando la oferta propuesta por la mesa de contratación no es aceptada:

1. – Cuando sean infringidos los métodos a seguir.
2. – Baja temeraria.
3. – **ADJUDICACIÓN SUBSIDIARIA.**

Cuando el contrato no puede llevarse a efecto se puede proceder a la adjudicación del contrato a la 2ª propuesta con la mejor oferta, en lugar de iniciar de nuevo todos los trámites para la adjudicación de un nuevo contrato.

La forma no es requisito para la validez del contrato, pero sí para proceder a la iniciación de la ejecución del mismo, pese a que se perfeccionan por el mero consentimiento. Se exige forma escrita, bien a través de un documento administrativo (realizado por un funcionario público) o bien ante notario.

Si, establecido el contrato, no llegara a perfeccionarse por culpa del contratista, este perdería la garantía provisional.

GARANTÍA PROVISIONAL es la que garantiza que los licitadores que concurren van a formar el mismo.

En la **GARANTÍA DEFINITIVA** se garantiza la ejecución del contrato hasta su finalización. Se realizará en el tiempo y en la forma previstos y existen vicios y defectos en la realización de la obra y prestación del servicio.

CARACTERÍSTICAS de las GARANTÍAS ADMINISTRATIVAS:

- A diferencia de las garantías civiles, sólo se constituyen a favor de una de las partes, los

licitadores, porque se presupone que la administración pública es solvente, a diferencia del contratista que no sabe si va a poder responder con su patrimonio.

- La garantía es obligatoria y no voluntaria como en los contratos civiles. Con excepciones, donde se puede prescindir de la garantía de fianza en los pequeños contratos, y cuando el contratista está clasificado y la Administración comprueba su solvencia.
- La consustancialidad, todos los contratos administrativos exigen la prestación de garantía.
- Las garantías a favor de la Administración no son embargables, teniendo la administración el privilegio de convertirla en líquida frente a cualquier otro acreedor.

La garantía provisional se pierde cuando no se formaliza el contrato y su valor es del 2% de la obra.

En la subasta la propuesta de resolución de la mesa de contratación vincula al órgano de contratación de modo que se realiza la propuesta de adjudicación a la empresa y los demás quedaban excluidos del proceso porque ninguno de ellos podía ser adjudicatario. Puesto que vincula si se pierde la garantía.

En el concurso la propuesta de la mesa de contratación no tiene por qué ser vinculante, todos los licitadores siguen estando vivos a efectos de ser adjudicatarios y no hay razón alguna para que la garantía se pierda.

La garantía definitiva pretende asegurar los daños y perjuicios que se produzcan a partir del momento de la ejecución del contrato, dentro de un plazo marcado. La indemnización sería del 4% del presupuesto. El plazo se fija en la ley de Administración Pública.

GARANTÍA GLOBAL. Se da cuando se ha prestado una garantía genérica e indeterminada para un conjunto de obras que un empresario tiene con relación a una administración pública. Se produce en empresas con una relación más o menos habitual con dicha administración pública.

Abarca las dos garantías: provisional y definitiva.

Cuando la garantía no sea suficiente para cubrir daños y perjuicios, la administración puede proceder a su incautación y dirigirse contra el patrimonio del contratista y de su familia.

PRERROGATIVAS (ventajas) de la ADMINISTRACIÓN frente a los PARTICULARES

El artículo 60 de la Ley de Contratos Administrativos establece que dentro de los límites el órgano de contratación ostenta la prerrogativa de interpretar los contratos, resolver dudas, modificar el contenido,... Esto no significa que la decisión tomada por la administración sea la última palabra, sino que las partes pueden cuestionarla ante los tribunales contencioso-administrativos.

Estas prerrogativas de la administración frente a los particulares son:

1. – INTERPRETACIÓN

Se plantean dudas que pueden ser resueltas por la administración hasta que los tribunales se pronuncien sobre ellas. La administración suele interpretar a su favor.

Este privilegio al tiempo de tomar una decisión ha dado lugar a:

- Principio de autotutela decisoria.

- Principio de autotutela ejecutiva.

Entonces, cualquier acto o decisión, en tanto se impugna a los tribunales de justicia, lo puede llevar a efecto la administración, que ostenta el privilegio de ejecutar sus decisiones.

2. – PODER DE DIRECCION Y CONTROL

Centrado en la capacidad de controlar y adoptar decisiones de los contratos administrativos con las partes.

3. – ANULACIÓN DEL CONTRATO

Se lleva a cabo cuando se considere que perjudica al interés público. Se hace con previo trámite.

4. – DERECHO DE MODIFICACIÓN DEL CONTRATO

Se lleva a cabo bajo determinadas condiciones. Va en contra del pacto sunt servanda (los pactos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes). Pero en este caso la administración tiene privilegios.

Artículo 103 Ley de contratos administrativos: el órgano de contratación podrá introducir modificaciones por razones de interés público, necesidades nuevas o causas imprevistas. Si las modificaciones pasan de $\frac{1}{4}$ parte del contrato, el contratista tendrá derecho a indemnización.

5. – SUSPENSIÓN

Requiere de una condición formal: declarado por acta. Implica la indemnización por daños y perjuicios al contratista.

6. – IMPOSICIÓN DE SANCIONES

Sin requerimiento previo cuando las obras se realizan de forma que no consta en el contrato.

CUMPLIMIENTO Y RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

Se cumple un contrato administrativo cuando se recibe la cosa por parte de la administración, existiendo una recepción provisional, una definitiva y un periodo de garantía. Pero la administración no puede resolver un contrato unilateralmente por un motivo cualquiera; sólo en estos supuestos:

1. – Falta de constitución de garantía.

2. – Insolvencia económica del contratista que haga sospechar que el contrato no vaya a poder ser cumplido.

MANTENIMIENTO DE LAS PRESTACIONES

El contratista corre con el PRINCIPIO DE RIESGO Y VENTURA, con supuestos que tienden a compensar esta situación en la que el contratista responde de la pérdida de la cosa hasta que finalice el contrato. Este principio tiene excepciones, es decir, supuestos en los que es posible dispensar al contratista de las obligaciones del contrato:

1. – Fuerza mayor: acontecimientos extraordinarios graves no previsibles y ajenos a la voluntad de las partes. Por ejemplo, algunas partes consideraban la guerra como un supuesto de fuerza mayor, pero

otras consideran como tales cualquiera que sea ajeno a la voluntad e imprevisibles.

2. – **Revisión de precios:** para los contratos de obras públicas se tiende a posibilitar la modificación y revisión del precio del contrato al sobrepasar por inflación las condiciones inicialmente pactadas por la administración, haciendo difícil al contratista cumplir con el contrato.

Para la revisión de precios se crean unas fórmulas polinómicas tendentes a modificar el precio del contrato, en las que se contemplan los elementos susceptibles de ser modificados.

Tiene que estar expresamente pactada por las partes y es susceptible de renuncio.

3. – **Riesgos imprevisibles:** aplicables a la gestión de servicios públicos.

Cuando surgen situaciones imprevisibles, se toman en cuenta estas circunstancias a los efectos de modificar el contrato y permitir una resolución del mismo, cuando una de las partes no pueda cumplirlo.

Si no se asumiese ese riesgo como imprevisible el contratista no podría seguir prestando servicio establecido, obligando a convocar un nuevo concurso donde los contratistas expondrían sus propuestas a un precio más elevado. Para evitar esto, la administración pensó que era mejor la continuación de la prestación del servicio, en lugar de elevar los precios.

El problema del riesgo imprevisible surge en torno a qué riesgos han de considerarse como tales:

1. – Algunos consideran que si la administración asume un riesgo, el que contrata con ella tiene un seguro. La administración no se ve beneficiada.

2. – Otros dicen que riesgos imprevisibles son aquellos que inicialmente no pudieron ser previstos, siendo ajenos a la previsión y deben asegurar que el servicio continúe dando una garantía al contratista intencionadamente, teniendo la administración ventajas como la modificación, revisión,... que en el caso anterior no tiene.

MODIFICACIÓN O ALTERACIÓN DEL CONTRATO

- **NOVACIÓN SUBJETIVA:** modificación de una de las partes contratantes a través de la sustitución (concretamente del contratista), por muerte o por cualquier otro motivo, que deja entrar a un 3º en su misma posición jurídica que la substituye. Este puede ser por ejemplo el heredero. Es permitido con tal de que sea autorizada por la administración.
- **SUBCONTRATACIÓN:** consistente en dejar que entre un 3º para prestar parte de los servicios que el contratista estaría obligado a prestar, pero es el contratista quien responde de las obras que realiza el 3º.

Urbanismo

Lección 10

- Planeamiento urbanístico.
- El sistema de planeamiento: clases, jerarquía y coordinación de los elementos de planeamiento.

Planeamiento urbanístico.

En la escala de normas jurídicas, los planes de urbanismo, tienen el valor de reglamentos.

Los planes de urbanismo son normativas que exigen los derechos y obligaciones urbanísticas que no pueden ir en contra de la ley.

Estos planes exigen una previa determinación o planificación a la que han de someterse los particulares.

Es decir, los planes de urbanismo son un conjunto de normas con valor reglamentario que vienen a regular todo lo relativo al suelo.

Existen unas leyes que establecen los tipos de suelos, tipos de leyes, rango jerárquico, quién aprueba los planes,... es decir, establecen los grandes conceptos de los que se sirven los planes de urbanismo.

Son establecidas por los planificadores estatales y de las Comunidades Autónomas. Describen el urbanismo general (no el particular) de cada municipio.

Las distribuciones de competencias entre las leyes estatales y de las comunidades autónomas ya están vistas.

Pero en urbanismo ha habido muchas modificaciones.

La regla general es: la competencia en materia de urbanismo la tienen las comunidades autónomas, que tendrán que dictar sus respectivas leyes del suelo.

La principal consecuencia que esto tiene es que existen tantas leyes como comunidades autónomas, que establecen derechos y obligaciones diferentes para cada comunidad autónoma. Como es un caos relativo, el Estado ostenta competencia para regular las condiciones básicas que han de ser respetadas por las leyes de las comunidades autónomas, pero son muy pocas.

En resumen hay 2 tipos de leyes urbanísticas:

- Leyes estatales.
 - Publicó una ley en 1975 y un texto refundido en el 76.
 - Publicó otra ley de 1990–92.
 - 1996–97.
 - Sentencia del T.C. que anulaba las del 90–92 porque en ellas se establecía la materia de urbanismo como competencia del Estado.
 - Ley estatal 6/1998, 13 de abril. Esta ley establece los principios básicos, el resto lo regulan las propias comunidades autónomas. Recoge los principios de las leyes anteriores del 90–92 que fueron suprimidas, no por ser anticonstitucionales, sino porque se atribuían a competencias del Estado. Lo que se hizo en las del 96–97 fue que las comunidades autónomas asumieran estos principios como de su competencia, pero los siguieron manteniendo en vigor.

- Leyes de las comunidades autónomas.

Cada C.A. tiene su propia ley de urbanismo que consiste en copiar las que estableció el Estado en el 90–97, otras CC.AA. añadieron sus propias normas, y otras no tienen.

El sistema de planeamiento: clases, jerarquía y coordinación de los elementos de planeamiento.

- **Jerarquía.**

Los planes de urbanismo son reglamentos, y como tales, deberán respetar la ley estatal y de la C.A. correspondiente. Dentro existe una jerarquía ya que no todos los planes tienen la misma validez: los planes a nivel de la C.A. tienen un rg. jerárquico superior que los de nivel municipal, y éstos a su vez tienen diferente rg. dependiendo de su importancia.

El problema surge cuando estamos entre planes elaborados por distintos estamentos con competencias diferentes. Entonces habrá que buscar mecanismos de coordinación y luego habrá que ver quien tiene mayor competencia.

- **Clases (con relación a la materia y competencia).**

Son de carácter sectorial

- **Planes directores territoriales de coordinación.**

En Madrid: Planes Regionales de Estrategia Territorial (PRET).

Al nivel de la comunidad autónoma. Englobar acciones urbanísticas, medioambientales, de infraestructura, etc. que se pueden desarrollar dentro de su ámbito territorial. Es decir, su contenido no es meramente urbanístico ya que coordina toda la acción concertada que se vierte sobre una C.A. Tiene una cuenta no sólo la política urbanística, sino social, cultural, etc.

Cada C.A. establece sus diferentes denominaciones, el Estado ostenta la competencia básica.

- **Planes urbanísticos.**

Los dictan las adm. locales, aunque se aprueban por las de las CC.AA. Regulan todo el urbanismo de una o varias ciudades. Son bifásicos.

- Planes gales. de Ordenación Urbanística (PGOU).
- Normas subsidiarias y complementarias de ordenamiento.
- Programas de actuación urbanística (PAU).
- Planes Parciales (PP).
- Estudios de detalle.
- Planes Especiales (PE).
- Proyectos de delimitación del suelo urbano (PDSU).
- Estudios de detalle.

- **Planes estatales (son sectoriales).**

Dentro de una Adm. Pública rige el principio de jerarquía entre sus propios planes de urbanismo y entre las Adm. Públicas rige el principio de competencia.

Cuando en un mismo espacio físico concurren las competencias estatales, las de las CC.AA. y las locales, estableciendo cada una de ellas proposiciones de carácter diverso e incluso contradictorio, hay que recurrir al principio de competencia.

Para solicitar el principio de competencia entre adms. públicas en el ejercicio de sus respectivas competencias hay que analizar lo siguiente:

Fuera de los planes estatales sectoriales, el Estado no puede dictar planes de urbanismo por lo que dijo la sentencia del T.C. (el Estado no ostenta las competencias de urbanismo). Sin embargo, los planes de

urbanismo sí se pueden dictar a nivel de las comunidades autónomas, pero en este caso no se trata solamente de planes de urbanismo, sino de planes que conjugan intereses sociales, culturales, económicos, medioambientales, es decir, planes a nivel comunitario. Estos son los planes directores territoriales de coordinación, en los que se encuentran distintas disposiciones como establecer los elementos básicos para organizar la C.A. en planes de diferente naturaleza. El contenido es diagnosticar problemas, organización de sistemas económicos, sociales delimitación de espacios urbanizables,...

- **Coordinación de los elementos de planeamiento.**

En la comunidad autónoma de Madrid (CAM): planes regionales de estrategia territorial. Reciben denominaciones distintas en cada C.A. y pueden desarrollar planes que no existen en otras CC.AA.

Aparte de estos PRET, la CAM establece otros 2 instrumentos más:

- Programas de coordinación de acción territorial.

Se encuentran subordinados a los PRET, trabajan en el marco de sus distribuciones, por tanto, no puede contradecirlos. Pero éstos trabajan específicamente para regular la ocupación y uso de l suelo. A ellos incumben las acciones de las adms. públicas que requieran la ocupación y uso del suelo que tengan una relevante repercusión territorial.

- Planes de ordenación del medio natural y rural.

Se centran en la protección, conservación y mejora de ámbitos territoriales supramunicipales de manifiesto interés por sus características geográficas, paisajísticas, medioambientales, ecológicas,... y desarrollan las determinaciones establecidas en el PRET a nivel gral. y básico. Un hecho concreto es que preservan zonas de características medioambientales del desarrollo urbanístico.

Si surgen actividades urbanísticas supramunicipales a nivel supramunicipal se regulan a través de un PRET. No lo regulan las PCAT puesto que no son de relevante repercusión, ni lo regulan los POMNR puesto que éstos no entran en materias de urbanismo. Es el caso, por ej. de la construcción de un parque temático. Por otro lado, si este abarca 3 CC.AA. se regula a través del plan estatal, pero si abarca 3 municipios de una C.A. se regula a través de un PRET.

Para ejecutar una obra prevista en un PRET, de ley de la CAM diseña las llamadas zonas de interés regional: delimitación de un espacio físico en los que se tiene por objeto realizar obras con instalaciones de interés regional, que persiguen una ordenación y estrategia, corregir desequilibrios interregionales, desarrollo económico y social.

Existen 2 tipos de ZIR:

- ZIR de actuación inmediata

Para la inmediata realización de una obra de éstas características.

Desde el momento en que se delimita la zona como zona de interés regional se prevé que el inicio de la obra se va a realizar en los 4 años siguientes contados desde ese mismo momento.

Por ej. si se quiere construir un parque temático, pero no se dispone ni se va a disponer de forma inmediata del dinero hasta un futuro, se declara ZIR de actuación diferida.

- ZIR de actuación diferida.

Cuando se necesita delimitar una zona como ZIR previendo que no se va a poder disponer del dinero y por tanto no se va a poder edificar en 4 años, se dispone entonces de un periodo de 6 años (por estar en ZIR de actuación diferida) en los que se va a poder adquirir el presupuesto. En el momento en que pasan esos 6 años en los que se ha adquirido dicho presupuesto se dispone de 4 años más (los de actuación inmediata) para iniciar la construcción.

En el caso de que finalizaran los 6 años y no se hubiese declarado ZIR de actuación inmediata, dejaría de tener vigencia porque se declararía nula.

En el caso de conflicto entre PAR y plan urbanístico municipal, PAR será susceptible de ejecución inmediata a los efectos del plan, es decir, prevalece sobre el plan de urbanismo municipal. La incompatibilidad se extenderá en el punto de no cumplimiento donde no prevalecen la PAR (comunitaria) mientras que en el resto prevalece el plan de urbanismo municipal.

Lección 11

- **El suelo en nuestro ordenamiento jurídico.**
- **Clasificación y calificación del suelo.**
- **Régimen urbanístico del suelo: deberes y facultades en atención al tipo de suelo.**
- **Justa distribución de beneficios y cargas.**

Clasificación y calificación del suelo.

–Clasificación–

El suelo está clasificado en 3 categorías:

- suelo urbano
- suelo urbanizable
- suelo no urbanizable

Ley 6/1998, 13 de abril (BOE 19 de abril)

Arts. 7–20 regulan cuáles son las categorías básicas del suelo que han de respetar las CC.AA. Antes dentro del suelo urbanizable se distinguía entre suelo urbanizable programado y no programado. Clasificación que ha desaparecido en esta ley, pero aún siguen manteniendo algunas CC.AA.

- Suelo urbano.

Es un elemento reglado, es decir, no existe discrecionalidad administrativa al tiempo de elaborar el plan para decir qué suelo será o no urbanizado. Será según reúna los requisitos establecidos por la ley o no. Estos requisitos son:

- que tenga acceso rodado (carretera, calle,...)
- abastecimiento y evacuación de agua
- suministro de energía eléctrica
- que todos estos servicios tengan las características suficientes y necesarias para servir a la edificación que exista o que se vaya a construir. De modo que si se va a construir un hospital, éstas condiciones serán diferentes a si se trata de una vivienda unifamiliar.

Alternativamente a estos requisitos, tb. serán suelo urbano aquellos terrenos con una ordenación consolidada por la edificación de al menos dos terceras partes de los espacios aptos para la misma. Por ej. cuando una

edificación se encuentra rodeada de edificaciones al menos en sus 2/3 partes, aunque nuestra parcela no tenga los requisitos antes mencionados.

Tb. se consideran suelo urbano aquellos que, en ejecución del planeamiento, lleguen a tener cualquiera de los requisitos antes mencionados, pese a que no los tengan en ese momento.

Este último caso se diferencia del suelo no urbanizable en lo que decida el planeador urbanístico, es decir, se trata de una decisión política.

- Suelo urbanizable.

Es el suelo apto para urbanizar. La ley o define requisitos. Será suelo urbanizable aquel suelo susceptible de transformación por un proceso de planeamiento urbanístico. Para declararlo como tal sólo hace falta decidirlo.

- S.U. programado.- aquel que el propio plan preveía su inmediata urbanización en un periodo de 4 años y establecía los programas e instrumentos de planeamiento necesarios.
- S.U. no programado.- aquel que se reservaba como futuro suelo susceptible de ser programado en 4 años. En este suelo se edifica a través de el programa de actuación urbanística (PAU).

La ley estatal no distingue entre S.U. programado y no programado.

- Suelo no urbanizable.

Aquel que no es susceptible de incorporarse al proceso de urbanización, por tanto, no es posible proceder a su urbanización.

- S.N.U. de especial protección.- aquel terreno que necesite especial protección por su valor medioambiental, paisajístico, histórico, arqueológico, ganadero, agrícola, ecológico, científico,...

En él no se puede construir y estará sujeto a cuidados e imposibilidades de uso.

- S.N.U. común.- no se incorpora al proceso urbanístico, pero no tiene características suficientes para especial protección. Se regulará simplemente porque no se puede urbanizar.

En la ley del 98 se ha producido un cambio en la clasificación. Ahora el planeamiento urbanístico dice que todo lo que no sea suelo urbano y no urbanizable es suelo urbanizable, es decir, el suelo urbanizable es la categoría residual, antes era necesario declararlo específica y previamente como suelo urbanizable, de tal forma que la categoría residual era el suelo no urbanizable (todo lo que no fuera suelo urbano y urbanizable, era suelo no urbanizable).

Cada C.A. puede establecer criterios propios por los cuales en el suelo no urbanizable se puede construir. Dentro del S.N.U. el problema se plantearía en el que no es de especial protección. Como regla general las únicas construcciones que se han ido admitiendo han sido las viviendas unifamiliares para el correcto cuidado y explotación agrícola, forestal y ganadera del área en cuestión, siempre que no se edifique alrededor de esa construcción de tal forma que no se constituya un núcleo de población consolidado.

Distintas CC.AA. permiten construcciones en S.N.U., por ej., servicios públicos y de entretenimiento que preservan al suelo como N.U. (por ej. el hecho de que las CC.AA. que dependen muy directamente del turismo construyan campos de golf, que mantienen el entorno rústico, pero sofisticado, puesto que es considerado compatible con la construcción sobre el terreno N.U.).

Así en la CAM se consideran como excepciones para un suelo N.U.:

- Zonas vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas,...
- Extracción y explotación de recursos minerales
- Depósito de materiales y maquinaria cuando se haga al aire libre y no requieran instalación o construcción de carácter permanente
- Actividades indispensables para el mantenimiento, conservación y mejora de infraestructuras locales, estatales y autonómicas (casetas para el tln.,...)
- Areas de servicios
- Implantación y funcionamiento de equipo colectivo, instalaciones industriales que no sean de alcance regional y que no exista otro suelo más adecuado para su ubicación.

-Calificación-

Para saber qué es lo que se puede construir y cuál es el uso que se le puede dar al suelo. Los usos, a diferencia de las clases de suelos, no tienen lista cerrada, hay muchísimos: industrial, comercial, de vivienda de protección oficial,...

En el suelo no urbanizable no existe calificación.

Existe un régimen urbanístico diferente dependiendo del tipo de suelo.

Derechos y deberes del suelo urbano:

- Derecho del propietario: tiene derecho a completar la urbanización del terreno para llegar a adquirir la condición de solar y edificarlo.
- Deberes: ceder obligatoria y gratuitamente a la adm. todo el suelo destinado a calles, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local que estén al servicio de ámbito urbanístico en donde se encuentra esa parcela.

Sistemas generales: equipos públicos en beneficio de la comunidad.

Dotación local:

- Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo para la ejecución de sistemas grales en la proporción que a ellos les correspondan entre los propietarios del suelo.
- Ceder a la adm el 10% de aprovechamiento urbanístico. La ley establece que este 10% opera como máximo, de modo que las CC.AA. podrán fijar otros valores mínimos, lo que puede llegar a desigualdades.
- Proceder a la justa distribución de beneficios y cargas.
- Costear gastos de urbanización fijados en el planeamiento.
- Edificar en los plazos legalmente establecidos en el planeamiento.

Todo planeamiento urbanístico se basa en una inicial desigualdad, pero el proceso urbanístico tiende a corregirlas. La inicial desigualdad (suelo urbanizable o no) no es corregible hasta que el suelo N.U. se declare U. Pero dentro de una misma área de reparto sí es corregible.

Régimen urbanístico del suelo: deberes y facultades en atención al tipo de suelo.

- Derechos y deberes en suelo urbanizable.

Derecho del propietario de usar y disponer del terreno como si fuese rústico, a transformarlo en suelo urbano

mediante la aprobación de los elementos urbanísticos permanentes. Para ello tiene que cumplir con cesiones obligatorias y gratuitas.

- Derechos y deberes en suelos no urbanizables.

Derecho a disponer del terreno conforme a su naturaleza rústica vinculándolo a una explotación racional de los correspondientes recursos conforme a su naturaleza.

Debe de respetar la especial protección y prohibición de edificar y construir salvo con las excepciones mencionadas.

Justa distribución de bienes y cargas.

Para establecer mecanismos de compensación se han establecido 3 sistemas:

- Reparcelación (ley de 1975).
- Aprovechamiento medio (ley de 1976–90) junto con la reparcelación.
- Aprovechamiento tipo (ley de 1990–92), sustituye al aprovechamiento medio.

Este último se regula en las leyes del 90–92 que posteriormente fueron declaradas inconstitucionales, hecho que no implica que las CC.AA. puedan asumir su regulación (la del aprovechamiento tipo).

Mecanismos para calcular o fijar el aprovechamiento medio.

El aprovechamiento medio es un aprovechamiento que tiende a corregir los equilibrios urbanísticos entre sectores o áreas de reparto.

Se aplica sola y exclusivamente al suelo urbanizable.

Opera deduciendo las cesiones para viales, parques y jardines, es decir, se trata de un aprovechamiento urbano lucrativo, ya que sólo opera sobre la zona o superficie lucrativa urbanísticamente hablando.

Así se obtienen unos metros cuadrados donde albergar el aprovechamiento previsto en el plan. El problema una vez que se aplica este mecanismo, es situar a todos los antiguos propietarios en una superficie urbanística más pequeña que hay que compensarlos en la parte restante de territorio que tiene aprovechamiento urbanístico.

Se establece el aprovechamiento medio que trata de fijar parámetros en donde poderse comparar el resto de los aprovechamientos urbanos. Los pasos a seguir son:

- Paso previo: ceder superficies destinadas a viales, parques y jardines.
- 1er paso: se atribuye a cada uno de los usos asignados en las diferentes zonas un coeficiente representativo del valor que tiene ese uso en relación con los demás.– coeficiente corrector por usos (o zonas).
- 2º paso: se asigna a cada sector o área de reparto un coeficiente expresivo del valor que ese sector tiene en relación con los demás sectores. Para fijarlo se toman en consideración los diferentes elementos urbanísticos de ese sector tales como su distribución respecto a los sistemas generales, características del suelo, incidencia en costes de urbanismo y otras circunstancias urbanísticas relevantes.
- Fijados estos elementos estamos en condiciones de obtener el aprovechamiento lucrativo total

homogeneizado, que se obtendría:

- Por zonas: multiplicando la superficie de la zona por la edificabilidad en m² y por el coeficiente de homogeneización interna de cada zona.

El coeficiente de homogeneización interna de cada zona se obtiene multiplicando el coeficiente por usos (1er paso) por el coeficiente del sector (2º paso), y así se obtiene el aprovechamiento lucrativo total de la zona.

- El aprovechamiento lucrativo total del sector se obtiene sumando los aprovechamientos lucrativos por zonas.
- El aprovechamiento lucrativo total homogeneizado del suelo urbanizable se obtiene sumando los de los distintos sectores.

Conociendo el aprovechamiento lucrativo total homogeneizado estamos en condiciones de hallar el aprovechamiento medio, ya por zonas, sectores,...

- El aprovechamiento medio del sector se obtiene dividiendo el ALTH del suelo por su superficie.
- El aprovechamiento medio del suelo urbanizable dividiendo el ALTH del suelo urbanizable por la superficie.

- **Reparcelación.**–

Una vez concertado el aprovechamiento medio corresponde fijar cuál es el aprovechamiento que corresponde a cada parcela o finca. Hemos visto que si la parcela estaba en zona con aprovechamiento excedentario respecto del medio, tendría que ceder un nro. Proporcional de metros hasta alcanzar el medio.

Se agrupan e integran las primitivas fincas en una bolsa común de la que, tras descontar viales, parques y jardines y lo correspondiente al aprovechamiento urbanístico excedentario, se vuelve a repartir entre los propietarios el resto. El problema es que cada propietario no aporta lo mismo a la bolsa común, de modo que, para saber lo que ahora va a corresponder a cada uno, lo que se cede se multiplica por el coeficiente corrector.

Reglas:

- Se procura distribuir la superficie individualmente hablando, en proporción a la superficie que ellos aportaron (una para cada propietario), pero las parcelas restantes que se adjudiquen tienen que cumplir con los mínimos urbanizables fijados en el planeamiento.

Cuando no se pueden cumplir esos mínimos se conceden parcelas proindiviso, es decir, parcelas resultado de la agrupación de varios propietarios.

Así, por ejemplo, si el mínimo es de 200 m y aplicando el coeficiente sale una parcela de 100 m, habrán de puntuarse con las que estén en su misma situación. Si fuese el único se le expropiaría o indemnizaría. Cuando sean muchos los propietarios en la misma situación la adm. se quedaría con el terreno.

En cuanto a las reglas en la ubicación:

- se intenta respetar la ubicación más cercana a la primitiva
- se respeta lo que había construido mientras sea conforme con la nueva urbanización, si no hay que

demolerlo

Si unimos ambos sistemas (aprovechamiento medio y reparcelación) ya habremos conseguido distribuir igualitariamente los beneficios y cargas entre los propietarios y las zonas.

Lección 12

- Aprovechamiento tipo.
- Planes generales municipales de ordenación urbana.
- Normas complementarias y subsidiarias de planeamiento.
- Planeamiento de desarrollo: programas de actuación urbanística, planes parciales, estudios de detalle, planes especiales.
- Instrumentos complementarios.

Aprovechamiento tipo.

Es un mecanismo de distribución de beneficios y cargas similar al aprovechamiento medio, mediante el que se intenta establecer un aprovechamiento urbanístico por áreas de reparto definidas en el plan general de urbanismo en las que se considera que existe un área de reparto única para el suelo urbanizable.

La diferencia entre el aprovechamiento medio y el aprovechamiento tipo se basa en que el aprovechamiento medio corrige desequilibrios en el suelo urbanizable y el aprovechamiento tipo se aplica tb. respecto del suelo urbano pudiendo existir uno o varias áreas de reparto en suelo urbano y en cada una se fija un aprovechamiento tipo.

Como el AT afecta al suelo urbano que está edificado, el problema está en de qué modo quitar el aprovechamiento urbanístico excedentario o cómo añadirlo una vez edificado el terreno sobre el que se aplica y no siendo, por tanto, susceptible de manipulación. Para resolver el problema que plantea el aprovechamiento tipo están las llamadas transferencias de aprovechamiento urbanístico: el aprovechamiento urbanístico no se materializa sobre unidades físicas, sino unidades numéricas. Así, quien tiene aprovechamiento urbanístico superior tiene que vender el excedente, y lo compra quien tiene aprovechamiento urbanístico inferior, es decir, la ley prevé que se establezca mercado urbanístico.

Quien tiene excedente no hace venta como tal, sino que paga una cantidad equivalente a los m² que tiene en exceso a quien los tiene en defecto. De esta manera se equilibran los números, pero no los terrenos ya que quien antes tenía aprovechamiento urbanístico de sobra, ahora los sigue teniendo (con el inconveniente de tener que pagar por ellos) y quien los tenía en defecto, sigue sin ellos, pero se le pagará.

Todos estos trámites se arbitran mediante un sistema subsidiario:

- Los particulares equilibran sus A.U. entre sí
- Si los particulares no quieren vender, entonces el A.U. excedente se cede a la adm. y es ésta quien se encarga de vendérselo a otras personas; es decir actúa de intermediaria fijando el precio del A.U.

Plan general de ordenación urbanística.

Actúa a nivel municipal: hace una ordenación integral del territorio municipal. Puede comprender uno o varios términos municipales.

Las disposiciones del PGOU afectan a todas las clases de suelo, pero son diferentes dependiendo de cada tipo de suelo:

- Clasifica y califica el suelo.
- Define la estructura general adaptada para la ordenación urbanística del suelo (define los sist. gales.).
- Establece la ordenación por sectores.
- Establece un plan para el desarrollo y ejecución del urbanismo en ese término municipal.

Se establecen disposiciones diferentes dependiendo del tipo de suelo:

- Respecto del suelo urbano: todo tipo de determinaciones con el mayor grado de detalle, es decir, pormenorizadas y desarrolladas (dimensiones, rasantes, zonas verdes, vías públicas, etc.).
- Respecto del suelo urbanizable programado: el plan gral. establece unos usos gales. así como unas intensidades globales. Fija las redes fundamentales y establece una división por sectores, pero sus determinaciones tienen que ser desarrolladas por el plan parcial.
- Respecto del suelo urbanizable no programado: disposiciones relativas a incompatibilidades de uso y magnitudes mínimas de urbanización.
- Respecto del suelo no urbanizable: establece limitaciones y prohibiciones de utilización, para el de especial protección establece medidas de especial protección de carácter gral.

NOTA: La naturaleza de los planes urbanísticos es de norma reglamentaria: norma jurídica de rg. inferior a la ley, luego no puede ir en contra de ella, sea estatal o autonómica.

Normas subsidiarias y complementarias de planeamiento.

Se dictan en sustitución o complemento de los PGOU. AL igual que éstos pueden a uno varios términos municipales. Pretenden establecer una regulación integral gral. del urbanismo en todo el territorio.

Las determinaciones son:

- Clasifican el suelo para establecer un régimen urbanístico, tb. lo clasifican.
- Definen la estructura gral. del territorio (sist. gales.).

Sus diferentes disposiciones, dependiendo del tipo de suelo, son:

- Para suelo urbano: lo mismo que el PGOU, determinaciones pormenorizadas y desarrolladas (dimensiones, rasantes, zonas verdes, vías públicas, etc.).
- Para suelo urbanizable: llamado suelo apto para urbanizar fijan las que el PGOU fijaba para el suelo urbanizable programado (usos gales. e intensidades globales). Sus determinaciones tienen que ser desarrolladas por el plan parcial.
- Para suelo no urbanizable: zonas de protección que las preservan de la influencia urbanística.

Conclusión:

- Las NS y C de P son casi semejantes a las PGOU, pero el nivel de desarrollo es inferior en las NS al del PGOU.
- Para las NS y C de P no existe diferenciación entre suelo urbanizable programado y no programado.
- En las NS todo el proceso de elaboración y producción es mucho menos complejo.

En gral., las NS se adoptan en los municipios no muy grandes donde no se considera necesario elaborar un plan general tan complejo, es decir, son sustitutivas al PGOU en los municipios pequeños.

Planeamiento de desarrollo.

Programas de actuación urbanística. (PAU).

Son un instrumento previsto para convertir el suelo urbanizable no programado en suelo urbanizable programado. Es una norma que establece disposiciones relativas a la urbanización del suelo en unos plazos previstos.

Sus determinaciones son:

- Señalar usos y niveles de intensidad.
- Fija las redes fundamentales.
- Tienen que ser desarrollados a través de un P.P.

Sustituye al PGOU respecto del suelo urbanizable no programado porque completa las disposiciones que éste establecía fijando el desarrollo de los sist. gcales., señalamiento de usos e intensidad, fijación del A.T., trazado de redes fundamentales, etc. (lo mismo para el suelo urbanizable programado las PGOU):

S. Urbano	PGOU o normas subsidiarias
S. Urbanizable programado	PGOU + PP
S. Urbanizable no programado	PGOU + PP + PAU
S. No urbanizable	Reclasificación mediante PGOU

Plan parcial (PP).

Tiene por objeto desarrollar las determinaciones del PGOU, de las NS, y, en su caso, del PAU, para llegar a urbanizar un suelo urbanizable, porque establecen con detalle las determinaciones que el Plan Gral. establece con carácter gral.

Afecta a un sector o a todo el suelo urbanizable programado.

No se puede ir en contra de PGOU, NS, PAU, dado su inferior rg. jerárquico.

No puede modificar sus disposiciones, esto es, no puede cambiar ni la clasificación ni la calificación del suelo.

Sus determinaciones básicamente se concretan en:

- Establece usos pormenorizados y tipologías.
- Reservar parques y jardines.
- Reservar centros culturales, sanitarios y, en general, de carácter público.
- Fija con detalle redes varias, nro. de aprovechamientos por vivienda.
- Fija etapas donde se debe desarrollar y construir una urbanización.

Estudio de detalle.

Completa y adopta las disposiciones del PGOU o de las NS para el suelo urbano y las del PP para el suelo urbanizable. Se trata de un mecanismo o plan complementario de otros planes anteriores.

Tiene por finalidad establecer o desarrollar o cambiar las alineaciones o rasantes, reordenar volúmenes, completar la red de comunicaciones, en la medida en que no puede modificar los planes anteriores con carácter gral. en lo que se refiere a volúmenes, alturas y edificabilidad ni siquiera a nivel de ocupación. No puede incrementar densidades de ocupación o alterar usos establecidos, pero sí puede modificar alineaciones,

rasantes y reordenar los volúmenes existentes.

Los estudios de detalle establecen determinaciones que puede que no se hallan establecido por el Plan Gral. (en SU) o por el PP (en suelo urbanizable) en cada caso.

- Alineaciones (separación entre parte privada y parte pública) y rasantes.
- Reajuste de volúmenes.
- Redes de comunicación interior, de accesos a edificios.

El estudio de detalle es un estudio complementario de escaso alcance y carácter eventual porque puede o no existir.

Planes especiales.

Establece disposiciones respecto de materias concretas. Pueden ser muy variados (que persigan una reforma interior del S.U., destinadas a la protección del paisaje, para protección de vías de comunicación, para preservación, desarrollo y mejora del patrimonio artístico y cultural, de saneamiento, etc.).

Persiguen una finalidad concreta y específica.

Instrumentos complementarios.

No son planes, pero son igualmente necesarios para completar sus determinaciones.

Catálogos.

Son listados de bienes que quedan sujetos al régimen de protección oficial previsto por el plan (P.E.). Los PE de protección se refieren siempre a bienes, para que sean eficaces habrá que determinar a qué listados de bienes se aplican.

Los catálogos están en los propios planes como anexos, no tienen contenido normativo. La intrusión de un bien en un catálogo es la condición para aplicarle el régimen de PE.

Proyectos de urbanización.

Son simples proyectos de obras. Concretan las obras a realizar para la ejecución de los planes, para la puesta en práctica de la ordenación prevista en el plan.

Resumen.

Naturaleza jurídica de los planes: normas que dicta normalmente la Adm. Municipal.

Los planes urbanísticos son reglamentos muy peculiares que por su grado de concreción están compuestos de:

- Planos de información.– representación gráfica de la ordenación urbanística del municipio en un momento dado. Para llevar a cabo una transformación urbana hay que conocer cómo está ordenado el municipio.
- Normas urbanísticas.– el ayuntamiento puede establecer usos para la calificación del suelo (uso industrial, residencial, comercial, zona verde, ...)

- Plano de ordenación urbanística.– representación gráfica del territorio del municipio tal y como va a quedar después de la realización del plan.
- Memoria.– documento del plan en el que el ayuntamiento expone las razones para llevar a cabo la nueva ordenación urbanística del terreno, expone los motivos. Viéndola no sólo podemos conocer las razones, sino intuir las ilegalidades en el plan (por ej. desvíos de poder).
- Estudio económico financiero.– para que el municipio plasme la valoración sobre los costes de la transformación urbanística y los recursos de los que se dispone para hacer frente a la ejecución de la misma. La legislación urbanística impone al legislador para que no se hagan grandes transformaciones en el papel que luego no se vayan a poder llevar a cabo.
- Programa en el que se fijan los plazos.– en los que se va a ir realizando la nueva ordenación urbanística. Previsión temporal de los tiempos en los que se va a ir ejecutando un planeamiento.

Relación entre los planes.

No se rigen por el principio de jerarquía estricta, sino por el principio de adecuación. Cada plan tiene su función propia.

- Si algunas determinaciones del P.G. son contrarias a las PDTC, el PG tiene un plazo para adaptarse. Hasta que lo hace siguen vigentes sus propias determinaciones. Esto en caso de dictarse el PDTC después del PG. En caso de que el PG se dicte cuando ya existe un PDTC se tiene que adaptar a él.
- Entre los PG y PP, el PP desarrolla al PG, luego no puede contradecirlo. Si PG se disminuye en sus determinaciones del PP (usos específicos de parte del suelo urbanizable), los PP sí podrán modificar dichas determinaciones.
- Así ocurre tb. entre el PG y PE.
- Los estudios de detalle están en relación con el PG y PP mediante un principio de jerarquía.

Proyecto de delimitación del suelo urbano.

Se lleva a cabo cuando no existen ni PG ni NS.

Sirven para que el ayuntamiento deslinde los terrenos de SU de todos los terrenos que son suelo urbanizable cuando reúnan o no los requisitos que establece la ley.

Tienen unas ordenanzas municipales (reglamentos) en que se establecen las condiciones de edificación.

Normas de aplicación directa.

Previsiones relativas a los aspectos externos físicos de la edificación y a la altura de los edificios. Son normas que condicionan la edificación en aquellos terrenos donde no existen planes (art. 73).

Como máximo las construcciones pueden tener 3 plantas, salvo que la media de los edificios de alrededor sea superior, en cuyo caso podrá tener tantas plantas como marque la media.

Lección 13

Formulación, Tramitación y Aprobación de los Planes Urbanísticos

Para la elaboración del plan, tiene que haber un **Acuerdo de Formulación** del plan por parte del municipio, que corresponde al pleno de ayuntamientos. Una vez que ha decidido elaborar un nuevo plan, puede considerar necesario suspender la adquisición de licencias para construir; cuando se apruebe el nuevo plan ya se verá. Es una decisión que adopta el municipio: es una **suspensión potestativa o discrecional** que puede durar como máximo un año.

Una vez adoptado el nuevo plan de formulación, el municipio encargará la **redacción del plan** a sus términos municipales o a otros términos a los que seleccionará para la contratación.

Corresponde a la autoridad competente municipal la **aprobación inicial** (no definitiva). Lleva consigo una **suspensión automática** del otorgamiento de licencias. La ley dice que puede durar un máximo de dos años.

Se pueden dar varios casos:

- Puede que la suspensión potestativa no se acordara (en el acuerdo de formulación), entonces aplicará directamente a la suspensión automática que podría durar hasta dos años, al finalizar la administración continuarían la tramitación de licencias.
- Si en el momento del acuerdo de formulación se hubiese hecho la suspensión potestativa, al finalizar el año se haría la aprobación inicial con la suspensión automática que duraría otro año porque en conjunto no pueden superar los dos años de suspensión.
- Una vez hecho el acuerdo de formulación con la suspensión potestativa, y sin terminar el año, se produce la aprobación inicial, y entonces la suspensión automática durará hasta que se completen los dos años.

Tras la aprobación inicial comienza el **período de información pública**. Todos los ciudadanos pueden hacer sus alegaciones ante la administración a través de un escrito en el que se expresa a aquello que les parece el plan, aclarando los puntos de discrepancia con el plan, alegando las razones. Lo normal es que lo hagan propietarios afectados por el nuevo plan, pero lo pueden hacer cualquier particular. Este escrito alegaciones se presentan ante el ayuntamiento en el registro competente.

Luego viene la **aprobación provisional por parte del ayuntamiento**, lo que puede hacer sin modificaciones respecto al avance del plan aprobado inicialmente, o bien con modificaciones no sustanciales, o también podría introducir modificaciones sustanciales de gran trascendencia, pero entonces el ayuntamiento tiene la obligación de volver a abrir el trámite de información pública.

Aprobación definitiva. En el caso de los Planes Generales, corresponde al órgano competente autonómico y no al municipal, que es el que deniega o concede la aprobación definitiva, atendiendo a razones de legalidad.

Pueden darse tres situaciones:

- El órgano competente deniega el plan: denegación expresa
- Aprobación expresa del plan
- Puede que se entienda aprobado el plan por silencio administrativo. Si ha transcurrido un tiempo la administración no se ha pronunciado de forma expresa (6 meses) ni otorgado ni denegado la aprobación, la legislación entiende que está aprobado.

Efectos:

- El uso de los terrenos es lo dispuesto en los Planes Generales.
- En ocasiones, antes de la aprobación se ha producido la construcción de edificios contrarios a la nueva orden urbanística; éstos tienen en el régimen de fuera de ordenación (artículo 60, ley del suelo del 76). Es un régimen peculiar en cuanto a las obras que pueden realizarse: los propietarios no pueden hacer obras de consolidación de estructuras, ni aumentar volúmenes, ni modernizarlos, sólo pequeñas obras de

conservación, higiene, ornato,... Estos edificios con el tiempo serán sustituidos tras la ruina.

- Una vez publicado y entrado en vigor, el plan toma vigencia indefinida, pero no sirven para siempre porque pueden variar con las necesidades de la población y puede ser objeto de revisión o modificado. Una **revisión** es una alteración de las definiciones del plan mucho más amplias, cuando corresponden a un cambio de criterios sustanciales sobre el aspecto (por ejemplo, sobre la clasificación del suelo). Se trata de una **modificación** cuando no afecta a la estructura orgánica o clasificación.

Cuando se produce una modificación revisión, hay un principio de no indemnizabilidad para las partes. Pero hay excepciones: cuando habiendo obtenido la licencia, se ha producido una revisión por parte de la administración con la consecuente pérdida de aprovechamiento urbanístico del nuevo plan en comparación con el antiguo.

Lección 14

La Ejecución del Planeamiento

INTRODUCCIÓN:

· Principio de Justa Distribución de Cargos y Beneficios:

Los propietarios de suelos urbanísticos y suelos urbanizables van a poder construir gracias a un derecho que obtienen por deberes de distribución, cesión de terrenos, licencia, proyecto técnico, con el matiz de que los propietarios de suelos urbanizables no tienen tantas ventajas ni tantos cargos urbanísticos; de esta forma se entiende compensado.

Dentro de cada clase de suelo, hay problemas debido a la calificación del suelo (uso industrial, residencial,...).

Aprovechamiento Tipo:

Áreas de reparto: superficies de terreno en las que se dividen las clases de suelo. Sirven para fijar coeficientes que a los tipos de usos en cada uno de ellos y establecer una media. Ejemplo:

$$S (AR) = 300.000 \text{ m}^2$$

Fijación de coeficientes:

Usos	Tipos	Superficie (m2)	Coeficientes de Ponderación	Total aprovechamiento lucrativo (AR)
Residencial Compacto		50.000	1	50.000
Resid. C. J.		40.000	1.1	44.000
Industrial		15.000	0.5	7.750
Comercial		3.000	0.8	2.400
Deportivo		7-000	0.2	1.400

Coeficiente de ponderación 1 = uso característico (predominante)

Los fijan los técnicos de la administración atendiendo a valores del mercado, de los usos y valores catastrales.

TOTAL: 105.550 m2 de uso característico

$$A.T. = (\text{Total Aprovechamiento Lucrativo}) / (SAR) = (105.550 \text{ m}^2) / (300.000 \text{ m}^2) = 0.351$$

Para obtener los derechos de propiedad de un propietario X:

Derecho de Propiedad (X) = A.T. x S (m²) = Cantidad de m²

Cómo y dónde materializar el derecho de propiedad:

· Ejecución del Planeamiento:

Operación a través de la cual se llevan a cabo dos tipos de actividades:

- **Actividad de redistribución dominical:** distribución de cargos y beneficios mediante el cumplimiento de las obligaciones de distribución, cesión y urbanización. Es una actividad de configuración de las nuevas fincas que van a dar a los propietarios conforme al coeficiente.
- **Ejecución material de las obras:** existen dos tipos de ejecución del planeamiento:
- Sistemática: Siempre en suelo urbanizable y casi siempre en suelo urbano. Se lleva a cabo mediante la división de las A.R. en unidades de ejecución de menor superficie. Normalmente en dimensiones suficientes como para que cumpla con cesión,... cuando la dimensión no es suficiente.
- Asistemática: La ejecución se llevó a cabo parcela por parcela. Mediante acuerdos de cesión y aprovechamiento urbanístico mediante transferencia de aprovechamiento urbanístico T.A.U.

· Ejecución Sistemática:

- Presupuestos o requisitos para la ejecución del planeamiento:
- Para poder iniciar la fase de ejecución es necesario que con carácter previo exista un planeamiento preciso y detallado. En suelo urbano: P.G., N.N., S.S. o estudios de detalle. En suelo urbanizable: P.P. y estudio de detalle que la completa.
- Delimitación de unidades de ejecución. Vienen determinadas en el propio plan urbanístico, si no la ley establece un procedimiento especial por administración con criterios técnicos.

La redistribución se hace mediante tres sistemas de ejecución del planeamiento (según mayor o menor protagonismo de los propietarios del suelo en la realización de la ejecución).

- Sistemas de Compensación

Los propietarios del suelo tienen el mayor protagonismo y se encargan de realizar bajo su responsabilidad y su coste todas las obras de ejecución: sistemas de actuación privada.

- Sistemas de Cooperación

Intervienen la administración los propietarios, pero los propietarios en posición secundaria porque la administración se encarga de la ejecución y realización de las obras, pero la administración no pata los propietarios porque tienen que costear las obras de la urbanización y redistribución dominical.

- Sistemas de Expropiación Forzosa

Sistemas de actuación pública en el que el protagonismo corresponde administración porque expropia todo los terrenos y deja fuera a los propietarios del suelo encargándose de la ejecución de la obra.

La administración elige el sistema en el momento en que delimita las unidades de ejecución. De acuerdo con la ley de 76 con carácter supletorio, existe un criterio preferencial por I y III (sistemas privados). Pero tienen que estar de acuerdo los propietarios representantes en un 60% de los terrenos de la U.E. El sistema se puede

cambiar porque se puede dar el caso de elegir un sistema que posteriormente no permita la ejecución del planeamiento.

· Sistemas de Compensación:

Los propietarios asumen la ejecución del planeamiento. Es decir, los llevan a cabo los propietarios, son los que aportan los terrenos, redistribuyen las cargas y beneficios, pagan los costes de organización y se quedan con las fincas resultantes del aprovechamiento.

Los propietarios se organizan a través de la **junta de compensación**, con el consentimiento de al menos 60% del total de los propietarios afectados por el nuevo plan. La junta de compensación necesita:

- **Estatutos:** normas de organización y funcionamiento interno
- **Bases de actuación:** normas de trascendencia sustantiva. Son criterios que va a elegir la junta de contratación para la redistribución de cargas y beneficios; es también la forma en que se va a llevar a cabo la valoración de terrenos y adjudicación de fincas.

Ambos elementos los elabora la propia junta de contratación que hace un proyecto de estatutos en proyecto de bases de actuación que se lleva a la administración y que luego prueba de forma definitiva (la iniciativa es de los propietarios, pero la aprobación es de la administración).

A los propietarios que no quieren formar parte de la junta de compensación les son expropiados sus terrenos por administración en favor de la junta de compensación, por ello se ven separados del proceso.

La junta de compensaciones es una entidad de carácter privado, pero a la vez se considera un ente delegado de la administración pública, por eso es una entidad mixta (en la medida en que lleva a cabo la ejecución del planeamiento actúa como ente administrativo, y sus decisiones se consideran actos administrativos susceptibles de recurso por la vía contencioso-administrativa como todos los demás actos administrativos, sin embargo, otras decisiones tienen carácter puramente privado o particular).

Las determinaciones de la junta de compensación son:

- **Elaboración del proyecto de compensación**, que es la operación más importante. El proyecto de compensaciones es el instrumento a través del cual se lleva a cabo la distribución dominical: las fincas se dividen en otras que adjudican los propietarios en función del aprovechamiento urbanístico que les corresponde. A un propietario le puede tocar un terreno que no corresponda con el que tenía antes, incluso es posible que no exista terreno y haya que compensar económicamente.
- **Contrata a una entidad que lleve a cabo la ejecución de obras.** Todos los costes de encargar y realizar el proyecto corren a cargo de los propietarios.

· Sistemas de Cooperación:

Los propietarios aportan los terrenos, coste en el proceso de ejecución y urbanización y van a ser titulares de una porción de terreno de esa unidad ejecución.

Se diferencian de los sistemas de compensación en que la que se hace responsable del proceso de ejecución es la administración y los propietarios tienen una postura secundaria. Pueden constituir asociaciones administrativas de cooperación que son voluntarias y con funciones secundarias de escaso alcance: ayudar a la administración a vigilar la marcha de las obras, auxiliar administración en el cobro de pagos para administración de los terrenos,...

La distribución de cargas y beneficios se hace a través de la reparcelación y de un proyecto de reparcelación.

agrupación de fincas para su redivisión y adjudicación en proporción a los derechos de propiedad de acuerdo con el A.T. y la superficie de su propiedad.

El proyecto de reparcelación lo hace la administración, pero en ocasiones también pueden hacerlo los propietarios, aunque la iniciativa de estos no es esencial.

Los criterios de adjudicación se basan en la entrega de fincas localizadas en la misma zona que la propiedad antigua o en otras zonas o en caso de no haber terreno, la entrega de una compensación económica.

De la ejecución de las obras se encarga la administración por sí misma directamente o contratando a alguien que la realice. Los gastos de reparcelación y ejecución corren a cargo de los propietarios.

· Sistemas de Expropiación:

La administración es la única protagonista del proceso de ejecución porque expropia los terrenos a los propietarios que quedan separados del proceso.

· Cuando la unidad de ejecución no es excedentaria:

los terrenos que no pueden ser apropiados porque no tienen más derecho de propiedad, corresponden a la administración, aunque las propiedades pueden ponerse de acuerdo y comprárselos a la administración.

· Cuando la unidad de ejecución es deficitaria:

La administración reduce proporcionalmente las cargas de urbanización (compensa a las propiedades reduciéndoles los costes). Si eso no es suficiente les compensa con terrenos de esta unidad de ejecución con carácter excedentario.

Lección 15

INTERVENCIÓN Y DISCIPLINA ADMINISTRATIVA SOBRE LAS CONSTRUCCIONES

Los derechos de edificar, conservar y demoler. –

Una vez llevado a cabo el proceso de ejecución de planes urbanísticos por el cual se han urbanizado los terrenos, los propietarios pueden edificar conforme a los planes surge el derecho a edificar. Para ello se exige la previa obtención de una licencia administrativa que se solicita dentro de los plazos fijados en los planes urbanísticos.

Actos sujetos a licencia son los del art. 178.1 de la Ley del Suelo del 76: actos de edificación y de uso del suelo (movimiento de tierras, parcelaciones urbanas y actos que introduzcan alteraciones en las construcciones ya existentes en estructuras y en aspecto exterior). También es necesaria la licencia para demoler.

La LICENCIA URBANÍSTICA es un acto administrativo que sirve para habilitar a los particulares para la realización de obras y uso o utilización del suelo. Existe con la finalidad de que la administración lleve un control de la conformidad de las actividades que lleva a cabo el particular sobre el suelo, conformes o no a derecho. Por ello, con carácter general, son ACTOS ADMINISTRATIVOS REGLADOS: la administración tiene que dictar una decisión en el sentido que establezca la ley. La administración tiene que ver si la legislación y los planes permiten la actividad que pretende realizar el particular.

La mayor parte de las obras necesitan de una licencia urbanística, pero no todas.

En ocasiones, la administración concede la licencia sometiénola a algunas condiciones. Esto lo han admitido los tribunales pese al carácter reglado. Se admite cuando la actividad que pretende realizar el particular no se ajusta totalmente al derecho, es decir, no es conforme al ordenamiento jurídico, pero se podría adecuar fácilmente a él.

Entonces la administración tiene tres posibilidades:

- Otorgamiento de licencias.
- Denegación de licencias.
- Otorgamiento condicionado.

La licencia urbanística se obtiene mediante una *solicitud a la administración*, solicitud que esta tramita con el procedimiento administrativo específico previsto en el art. 9 del reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

Para obtener la información del terreno que se acaba de adquirir se acude al ayuntamiento para ver los planes urbanísticos (planos de información), porque son públicos. Existe otra vía más formal que es una consulta urbanística previa a la administración que se formula por escrito. La trascendencia que tiene la respuesta no es vinculante para la administración (se puede haber equivocado a la hora de informar al propietario del terreno recién adquirido). Como el particular se basa en esa información que proporcionó la administración, este ha confiado legítimamente (aunque esto le ha supuesto un daño o pérdida económica que le compensa la administración).

La solicitud en ocasiones tiene que ir acompañada de un proyecto técnico elaborado y firmado por un titulado habilitado para ello. Solo es estrictamente necesario cuando se trata de obras mayores. Las actividades mero uso del suelo y las que se refieren a reformas no requieren del proyecto técnico.

El Tribunal Supremo ha dicho que se trata de obras menores cuando se caracterizan por ser sencillas desde una perspectiva técnica, con escasa entidad constructiva o económica, consistiendo en actividades de decoración, reparación o de cerramiento de espacios.

El proyecto lo presenta el titulado ante su colegio profesional para que le otorgue un visado colegial (es un acto de control para comprobar la adecuación del proyecto técnico con la regulación general y las normas propias del proyecto). En él se constata si la persona reúne los conocimientos técnicos exigidos.

Si se presenta el proyecto técnico y el colegio no contesta transcurrido un plazo de 20 días, se considera que han concedido el visado. Si no se concede el visado colegial se puede utilizar ese proyecto para solicitar licencia sin el visado y la administración decidirá, luego el visado no es vinculante para la administración, si existe el particular no está impedido para presentar el proyecto.

La solicitud se presenta al ayuntamiento y más concretamente al alcalde. Consta de:

- Enunciado: donde figura el órgano al que se dirige.
- Identificación por parte del particular que quiere llevar a cabo la obra (domicilio, muy importante, DNI...).
- Exposición.
- Solicitud de licencia.

El escrito se lleva a un REGISTRO GENERAL con copia de todo que luego han de sellar con fecha de presentación del escrito (para evitar complicaciones en los casos de silencio administrativo). La

solicitud se tramita a través de un procedimiento administrativo (audiencia, alegación y resolución).

Puede ocurrir que el alcalde no resuelva de forma expresa en cuyo caso estaríamos también ante silencio administrativo que se entiende con carácter positivo. Si ha transcurrido un mes en obras menores y 2 meses en obras se entiende que se ha otorgado la licencia por silencio administrativo. Pero el art. 5.1. del Reglamento de disciplina urbanística establece una excepción cuando se ha solicitado y es contrario a los planes. Pero en este caso puede ocurrir que el particular lo desconozca y que creo que se le ha atribuido la licencia.

Si la administración nos concede la licencia cometiendo un error con el Otorgamiento se puede eliminar esa licencia REVOCACIÓN DE LA LICENCIA pero ha de indemnizar por los daños ocasionados.

Si la administración incurrió en error porque el particular le indujo a hacerlo, hay que indemnizarle.

En otro supuesto, la administración puede revocar la licencia cuando procede a la revisión del plan procediendo a un cambio en la ordenación urbana. Entonces tendrá que indemnizar al particular del daño económico que supone el coste del proyecto y de la pérdida de aprovechamiento urbano lucrativo que suponga la nueva ordenación urbanística.

Deber de conservación

Todos los propietarios tienen el derecho y el deber de conservar las edificaciones en condiciones de salubridad (higiene), seguridad y de aspecto externo (ornato). Estas condiciones se establecen normalmente en los planes, o bien, cuando no existen planes, en las ordenanzas municipales.

El art.11 del Reglamento de disciplina urbanística establece que la administración puede ordenar a los particulares la conservación de fachadas visibles desde la vía pública por razones de interés estético y turístico sin necesidad de que figure en los planes.

Se convierte en una obligación concreta de hacer cuando la administración dicta una orden de ejecución de obras dirigida al particular diciéndole que tiene que realizar obras para la conservación (especificación). Se le da un plazo y si no lleva a cabo la obra en ese plazo se inicia un expediente sancionador e impone una multa, luego le concede un nuevo plazo. Si tampoco esta vez cumple con su deber de obras de conservación, la administración realiza ella misma las obras a costa del particular por vía subsidiaria.

Si pese a la existencia de este deber de conservación, la construcción llega a un estado ruinoso (de agotamiento), se extingue el deber de conservación del propietario. Surge entonces el deber de demolición, también a cargo de los propietarios. Es la administración quien declara la ruina notificándolo a los particulares y obligándoles así a la demolición.

Los supuestos de ruina son los siguientes:

- Ruina económica.
- Ruina técnica.
- Ruina urbanística.
- RUINA TÉCNICA: cuando la edificación presenta un agotamiento generalizado de los elementos estructurales o fundamentales (pilares, vigas, cimientos, la aluminosis...)
- RUINA ECONÓMICA: cuando el coste de la reparación se considera excesivo. En este caso el elemento definitivo no es la deficiencia física del edificio. Se habla de ruina económica cuando el coste de conservación es superior al 50% del valor actual del edificio.

Para conocerlo hay que ver qué obras habría que realizar para lograr las condiciones de salubridad, seguridad y ornato, y por otro lado determinar el valor actual del inmueble.

Responde a la necesidad de evitar que una situación de ruina física se convierta en ruina económica del edificio.

- **RUINA URBANÍSTICA:** se aplica a los edificios en régimen especial de fuera de ordenación, es decir, los construidos antes del plan vigente en el momento en cuestión que pueden mantenerse en pie con la condición de no llevar a cabo obras de consolidación. Así se pretende que el edificio llegue a un momento en que desaparezca (todo por no estar de acuerdo con el nuevo plan).

La doctrina habla de otros dos supuestos más de ruina.

- **RUINA INMINENTE:** cuando la situación presenta tal peligro para las personas que es preciso actuar con urgencia (cuando habría que poner en práctica medidas de desalojo, apuntalamiento del edificio). La actuación por parte de la administración es mucho más rápida que en cualquier caso.
- **RUINA TOTAL O RUINA PARCIAL:** ambos conceptos surgen para distinguir los supuestos en que el estado del edificio afecta a toda o a una parte respectivamente. Para que la ruina parcial determine la obligación de demolición es necesario que la parte afectada tenga independencia constructiva respecto al resto del inmueble. Ambos conceptos se refieren especialmente a la ruina técnica, pero también pueden referirse a cualquiera de los otros supuestos de ruina.

Ante los supuestos de ruina, la actividad de la administración es de 2 tipos:

- **Actividad declarativa:** la administración comprueba el estado del edificio a través de sus técnicos y procede a la declaración o no del estado de ruina del mismo. La constatación de ruina es objetiva independientemente de las causas que hayan provocado, lo que no impide que si se debe a un incumplimiento sistemático haya que multar.
- **Actividad de carácter constitutivo:** orden de ejecución de la demolición, que determina la obligación de los propietarios de demolición. La ruina se declara a través de un procedimiento administrativo específico que puede iniciarse de oficio (por la propia administración) o a instancia de un tercero, particular o afectado, propietario o no.

Todas las personas afectadas por la declaración de ruina (propietario, moradores y personas con derechos sobre el inmueble) son los interesados en el procedimiento y que pueden hacer sus alegaciones pertinentes. Primero tiene lugar una fase de pruebas donde se constata el estado físico del inmueble, después tiene lugar un trámite de audiencia donde los interesados pueden volver a personarse para defender su postura frente a lo que puede constar en los informes técnicos, tanto en los de las partes como en los del ayuntamiento y es que puede haber particulares con intereses contrapuestos, como los propietarios que quieren que el edificio se declare en ruina porque en general se trata de edificios antiguos cuyos gastos de conservación son altos y por otro lado los inquilinos pagan un alquiler bajo, a estos últimos eso les interesa por tanto que el edificio se declare en ruina. Tras el trámite de audiencia vendrá la resolución de la administración donde se pueden dictar algunas de estas decisiones:

- declarar la ruina y mandar la demolición.
- declarar el estado de ruina de parte del edificio y habrá que ver si tiene o no independencia constructiva, ordenando o no la demolición, y en caso de haber demolido incorrectamente imponiendo la reparación.

La administración puede declarar que no hay ruina, pero el estado del edificio no es el adecuado,

obligando al propietario a hacer las obras de reparación pertinentes.

Efectos de la declaración de ruina:

- extinción del deber de conservación.
- Surgimiento de la obligación de demoler.
- Extinción de todos los contratos de arrendamiento sobre el edificio.

LA DISCIPLINA URBANÍSTICA

La legislación establece medidas de protección de la legalidad urbanística y concretamente medidas tendentes a la depuración de situaciones de irregularidad urbanística.

- Si el particular realiza una obra sin licencia urbanística o sin ajustarse a sus obligaciones.

1. Y las obras están en curso de realización, la administración. Obliga al particular a suspender de forma inmediata la realización de las obras y emplaza al particular para que solicite licencia dentro del plazo que le marque, o ajuste su actuación a las precisiones de la licencia en un plazo. Si dentro del plazo el particular no ha cumplido con estas obligaciones, procede a la demolición de lo construido.

2. Y las obras ya están terminadas, la administración puede reaccionar dentro de un plazo de 4 años frente a la irregularidad y diciéndole que solicite licencia o que adecue la obra a las condiciones urbanísticas. Si le puede otorgar licencia queda regularizado, si no, procede la demolición.

II. Las obras realizadas al amparo de licencias ilegales son intervenidas por la administración ante ilegalidades graves.

1. Si las obras están en curso de realización la administración suspende la realización de las obras, pero al existir la autorización administrativa, la administración comunica un acuerdo de suspensión cautelar al Tribunal Contencioso-Administrativo, quien luego se pronuncia sobre la legalidad o ilegalidad de la licencia.

Si la sentencia del tribunal declara la ilegalidad la administración ordena la demolición o reconstrucción de lo indebidamente demolido.

2. Si se trata de obras terminadas la administración tiene cuatro años para anular de oficio la licencia. Si se anula se procederá a la demolición. El plazo de 4 años va desde el momento en que se adoptó el Otorgamiento de la licencia.

Los daños que ocasiona la anulación de la licencia son indemnizados por la administración al particular de forma obligatoria. El supuesto en que la administración no indemniza es cuando el propietario incurrió en dolo induciendo a la administración a error.

Además de estas, existen otras medidas para entrar irregularidades.

SISTEMAS DE SANCIONES

Tiene como finalidad evitar las situaciones de irregularidad urbanística y otras retributivas. Consiste en aunar sanciones de actuaciones que se consideran infracciones urbanísticas. Esas sanciones son multas.

Por infracción urbanística se entiende (art. 225, Ley del Suelo, 76) la vulneración de las prescripciones

contenidas en la legislación y en los planes de ordenanzas municipales. Los artículos 66–96 del Reglamento de disciplina urbanística recogen conductas específicas que se consideran infracciones urbanísticas.

No todas las infracciones se consideran de la misma entidad:

- **Infracciones graves:** exceso de alturas, en contra del uso previsto en el plan, parcelación S. N. U..
- **Infracciones leves:** infracción de condiciones higiénicas, actividades sin licencia... esta clasificación queda recogida también en el Reglamento de disciplina urbanística.

Cada infracción tiene aundada una sanción, que es una multa (pago de cuantía económica). Eso no quita que la administración adopte también las medidas de protección urbanística la cuantía de la multa se fija caso por caso, pero existe el principio general de confiscación total del beneficio de la infracción: la cuantía tiene que ser como mínimo el beneficio equivalente que ha sacado el particular con la comisión de la infracción (art. 231).

Dicha cuantía se establece de forma específica en cada caso consiste en un porcentaje del valor de los terrenos del edificio construido o de la obra proyectada. Por ejemplo el art. 66. 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística habla de las parcelaciones sobre S. N. U. (de 15–20%), el art. 76.1 del 10–20%, el art. 83 del 5–10%.

Se gradúa la sanción atendiendo a la existencia de circunstancias agravantes o atenuantes. Las circunstancias agravantes son las que implican que se ponga la sanción mayor y las atenuantes la sanción menor. Quedan recogidas en el art. 55 del Reglamento de Disciplina Urbanística (utilización de violencia, coacción, falsificación de documentos, son ejemplos de circunstancias agravantes, no haber tenido intención de causar daño, no haber obtenido beneficio con la infracción, son circunstancias atenuantes). Otras circunstancias de carácter ambivalente son el mayor o menor conocimiento técnico por el profesional de los pormenores de la actuación.

Si la infracción es la realización de una obra sin licencia o contra licencia, las personas responsables del acto son el promotor, el empresario o el técnico director de las obras.

En las sanciones urbanísticas el T. C. Ha dicho que es necesario que exista culpa para poder imponer una sanción administrativa.

Procedimiento de imposición de sanciones

Es un procedimiento administrativo sancionador que prevé que la Ley de Régimen Jurídico y Procedimiento administrativo Común (Ley 30/92). Consiste en una sucesión de trámites o fases (alegaciones, pruebas, audiencia y resolución). pero la imposición de sanciones urbanísticas tiene la peculiaridad de que por un lado hay una primera fase de instrucción, por otro una segunda fase de resolución, ambas correspondientes a órganos administrativos distintos, miembros que en cualquier otro procedimiento administrativo ambas fases se llevan a cabo por el mismo órgano administrativo. Hay alegaciones, pruebas y una propuesta de resolución que se eleva al Tribunal, entonces tiene lugar la resolución.

Infracciones urbanísticas

Hay algunas infracciones consideradas urbanísticas que hoy en día figuran como delitos en el código penal (título 16, capítulo 1º), que hablan de delitos sobre la ordenación del territorio.

- se prevé como delito la construcción no autorizada en suelos destinados a viales, zonas verdes, bienes de dominio público o lugares que tengan un reconocido valor paisajístico, ecológico, histórico, cultural...

Este delito lleva aparejado la prisión de 6 meses a 5 años + multa + inhabilitación especial para el ejercicio de su profesión por tiempo de 6 meses–3 años.

Los responsables son los promotores, constructores o técnicos directores de las obras.

- También se considera delito (art.319. 2) la edificación no autorizada en S. N. U. Con pena de prisión de 6 meses – 2 años + multa + inhabilitación en el ejercicio de la profesión de 6 meses – 3 años. Los responsables son el promotor o el constructor o el director técnico de la obra.
- También se prevé como delito derribar o alterar gravemente edificios singularmente protegidos por su interés histórico. Arts. 321 capítulo 2º (delitos contra el patrimonio histórico). Prisión de 6 meses – 3 años + multa + inhabilitación especial en el ejercicio de la profesión de 1–5 años.
- Delitos de prevaricación: la autoridad, a sabiendas de la ilegalidad, ha admitido un proyecto de obras contrario a la legalidad o ha informado de manera incorrecta en el Otorgamiento de licencias. También cuando ha informado ilegalmente sobre proyectos de derribo o alteración de edificaciones singularmente protegidas, a sabiendas de la injusticia (ilegalidad).

El ordenamiento jurídico urbanístico administrativos y el ordenamiento jurídico penal imponen sanciones referidas a la misma ilegalidad cada uno desde su posición. En este supuesto se aplica el principio non bis in idem = no se pueden imponer al mismo sujeto y por el mismo hecho dos sanciones distintas, prevalece le del ordenamiento penal. Este principio también tiene una vertiente procesal = no pueden realizarse 2 procesos paralelos tendentes a la imposición de una sanción por un delito o infracción determinada. Si el proceso administrativo ya se estaba realizando queda suspenso. Entonces comienza un proceso penal. Si con este proceso penal se impone sanción el proceso administrativo ya no tiene ningún sentido, pero si el juez ha concluido con que no hay delito, puede continuar el procedimiento administrativo porque pese a que la infracción no fuese delito puede que fuere contra el ordenamiento jurídico urbano. La administración está vinculada por la apreciación de los hechos que haya llevado a cabo el juez penal.

Responsabilidades en que podría incurrir un arquitecto:

- En responsabilidades administrativas por infracción urbana el director técnico de obras de construcción o demolición sin licencia o contra licencia se ve afectado por una MULTA.
- El técnico que informe favorablemente sobre proyectos contrarios a la legalidad urbanística = MULTA.
- La responsabilidad administrativa no excluye la civil.
- Cuando se llevan a cabo conductas contrarias a los arts. ya nombrados del Código Penal (arts. 319.1, 320...).

LECCIÓN 16

Los planes urbanísticos son actos administrativos que se recurren ante los tribunales contencioso–administrativos (Recordemos que también se puede en tribunales civiles, de lo social–laborales, de jurisdicción militar,...)

CONTROL JURISDICCIONAL DE LOS PLANES URBANÍSTICOS.

Un plan jurisdiccional se puede recurrir:

- Por la vía del recurso directo donde el objeto de impugnación ante los tribunales es el plan urbanístico en si (en parte o en su totalidad).
- Por la vía del recurso indirecto que es una vía de impugnación de actos administrativos de aplicación de un plan urbanístico basándose solo en la ilegalidad del plan o en un precepto del plan.

La vía del recurso directo consigue la anulación total o parcial. El plazo que se da es de 2 meses a partir del día siguiente en que tuvo lugar la publicación en el boletín oficial del estado correspondiente (si hubo notificación de la aprobación definitiva el plazo se contaría a partir del día siguiente a la notificación).

El órgano jurisdiccional que interviene es el tribunal de justicia de la C.A. correspondiente. Contra sus sentencias solo cabe el recurso de casación ante el tribunal supremo. Estos procesos se inician con un escrito de interposición por parte del particular donde se identifica el plan o parte del plan que se recurre. Tras la interposición se reclama a la administración el expediente para que el abogado del particular elabore un escrito (la demanda).

Para llevar a cabo estas decisiones discrecionales la administración se sirve de estos principios generales del derecho, como el principio non bis in idem, que es un principio general que puede aparecer recogido en leyes.

La administración tiene la potestad para substituir las decisiones regladas (como por ejemplo la clasificación del suelo) una vez impugnado por el particular, solicitando la anulación y el reconocimiento del carácter del suelo. De hecho, el partido debe solicitarlo.

Las decisiones discrecionales, sin embargo, son más difíciles de anular o substituir por parte del juez, solo en casos muy específicos puede hacerlo.

PAPEL DE LA JUSTICIA CIVIL EN LA PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD.

En los conflictos entre particulares la administración no tiene ningún papel. Sin embargo, Cuando la administración haya actuado de forma contraria al derecho y se considera que incurre en vía de derecho (comportamiento ilegítimo para el que no existe ningún amparo) tienen competencia los tribunales civiles.

1) Conflictos entre particulares.

Si los conflictos van en relación con la infracción de normas urbanísticas, entonces hay que acudir a los tribunales civiles.

2) Cuando la administración haya incurrido en vía de hecho.

Entonces también se puede acudir a los tribunales civiles. Si no es vía de hecho el particular puede acudir ante la jurisdicción contencioso-administrativa.

LA GARANTÍA PENAL.

Ya esta visto: Las infracciones administrativas en materia de urbanismo también son penales y entran en vías penales, que es donde se regulan las atribuciones profesionales de los arquitectos superiores o técnicos.

Ley 12/1986 de 1 de Abril 1986 / Avanzadas de legislación nº de ref. 994/1984.

Tras la demanda, la administración elabora una contestación a ella. Puede tener lugar una fase de pruebas si se ha solicitado. Después una fase de conclusión en la que ambas partes exponen sus conclusiones de forma oral (vista oral) o por escrito. Finalmente se lleva a cabo el fallo o la sentencia del tribunal.

Dependiendo de lo que le hayan solicitado las partes, el tribunal puede decir lo siguiente:

A) anulación de todo o parte del plan urbanístico.

B) reconocimiento de una situación jurídica individualizado (por ejemplo la anulación de la clasificación de un suelo viable)

C) indemnización por daños y perjuicios (resarcimiento económico)

Los recursos indirectos contra reglamentos pueden llevar consigo la anulación del acto administrativos o del reglamento o parte de él. Aunque la administración es bastante reticente de anular planes urbanísticos. Convendría recurrir el recurso directo.

ALCANCE DEL CONTROL DE LOS TRIBUNALES SOBRE LOS URBANÍSTICOS.

Los tribunales pueden controlar la conformidad de las determinaciones o la legislación urbanística vigente (comprobación de si el plan es o no acorde con los preceptos establecidos por las leyes). Por ejemplo cuando se ha calificado un suelo viable reuniendo los requisitos de suelo viable.

En los reglamentos urbanísticos la administración cuenta con un amplísimo margen de discrecionalidad: Decisiones discrecionales, es decir, decisiones no regladas. Como por ejemplo la calificación del suelo, que no necesita de categorías para clasificarlo. La ley no le dice a la administración a que terrenos puede o no aplicarle.