

TEMA 1: INTRODUCCIÓN

El Ordenamiento Jurídico: la Constitución como norma.

Tipología de las fuentes. Estado Democrático y de Derecho.

División de Poderes.

El Ordenamiento Jurídico.

Las distintas civilizaciones se han ido dotando de distintas normas, que al principio no eran escritas (se seguían costumbres), a partir del estado moderno se empiezan a codificar las normas, aunque ya en época romana y medieval hay precedentes.

Para vivir en sociedad el hombre necesita de unas reglas, que son lo que llamamos en la actualidad Ordenamiento Jurídico, que viene a ser:

–el conjunto de normas que regula y que rigen la vida de un país o de una comunidad.

SISTEMA JURÍDICO (PIRÁMIDE DE KELSEN)

norma=ley no es del todo cierto, el concepto

de norma engloba el concepto de ley, además

de a los reglamentos, decretos leyes, decretos

legislativos, etc...

La Constitución, es la norma fundamental de un país, que establece el sistema político de ese país además del marco general en que se va a desarrollar la vida del país. Este marco general, no puede ser tal que suponga una ruptura de la propia Constitución (flexibilidad a la hora de que todos deben de tener cabida).

Ley: disposición normativa que emana de un órgano de representación popular (Senado y Congreso de los Diputados). Un reglamento, por el contrario no emana de un órgano de representación, sino de la Administración.

Junto a las leyes en el segundo peldaño se encuentran los Tratados Internacionales, los Decretos leyes, los Decretos legislativos y los Decretos comunitarios.

Reglamento: Disposición normativa que emana de la Administración, con la palabra reglamento hablamos de Decretos, Ordenes Ministeriales, Bandos del Alcalde,...

Costumbres: Toda normativa no escrita. Regirá en defecto de ley y reglamento aplicables siempre y cuando no sea contraria a la moral y al orden público, y siempre que resulte probada su existencia.

Principios Generales del Derecho (PGD): Informan al resto del Ordenamiento Jurídico. Ej. : Irretroactividad de las leyes no favorables o en su contrario irretroactividad de las leyes favorables.

Irretroactividad de las leyes no favorables: no se puede aplicar una norma desfavorable a una situación

anterior al momento en que entró en vigor. Ej. ∴

Asesinato en 1990 con el Código penal de 1985, y aunque se condene al asesino en 1998 con el nuevo Código penal de 1995, se le juzgará según el Código penal de 1985. En definitiva, retroactividad significa retroceder a favor del reo, mientras que irretroactividad no poder retroceder a favor del reo, sino de forma que no sea favorable.

En el PGD, si una norma establece que se puede castigar a una persona por un delito que antes no lo era, en ese caso esta norma irá dentro de este PG de ILNF, y por lo tanto será inconstitucional.

Jurisprudencia: No se trata de una fuente de derecho propiamente dicha, pero si se puede decir que influye en la forma de interpretar el derecho.

Es el conjunto de sentencias del Tribunal Supremo, y en sentido más amplio de todos los tribunales.

No se trata de una fuente de derecho, porque por ejemplo los precedentes no son fundamentales jurídicos, tan sólo sirven como una posible orientación.

La Constitución Española:

Es la norma fundamental que establece el marco de convivencia del sistema político, data del año 1978.

FLEXIBILIDAD: Dibuja un marco de convivencia en el que tienen cabida distintas ideologías, aunque se es cierto que esta flexibilidad no es absoluta, con lo que existirían ciertas opciones que no se podrían llevar a cabo dentro del marco constitucional.

SEMIRRIGIDA: Con respecto a su reforma, los instrumentos para reformar la Constitución están bastante cualificados, y bastante difíciles de poner en marcha, aunque ello no supone la imposibilidad de reformar la Constitución. Estos instrumentos para reformar la Constitución son:

–Reforma normal, que necesitara la aprobación de los 3/5 de cada cámara.

–Reforma cualificada, se necesita para reformar el Título preliminar de la Constitución, para los artículos sobre las libertades fundamentales, y para el Título segundo, dedicado a la Corona.

En primer lugar se necesitaría que la reforma fuese aprobada por los 2/3 de cada cámara, si se aprobara por mayoría de 2/3 se disuelven las Cortes Generales y se convocarán elecciones generales y se eligen unas nuevas Cortes.

Estas nuevas Cortes tendrán que aprobar nuevamente por mayoría de 2/3, por último se realizará un referéndum para aprobar la reforma.

–¿ Por qué la reforma general de la Constitución es tan difícil?

Porque de lo que se trata es de mantener el marco social lo más estable posible, atendiendo lo menos posibles a cambios sociales, políticos,...

–Notas de contenido:

1º. – La unidad e indisolubilidad fundamentan la Constitución Española. Por otra parte reconoce el derecho a la autonomía de las distintas nacionalidades y regiones de la Nación.

2º. – De la CE. surge un nuevo sistema, que es el sistema autónomo, frente a la centralización que caracterizaba al régimen del General Franco, se pasa a un sistema descentralizado, donde cada Comunidad Autónoma, tiene su propia Administración así como un Parlamento, elegido por sus habitantes.

Al existir dos Parlamentos (central y autónomos), y dos Administraciones (estatal y autónoma), se produce el conflicto de saber quién puede legislar sobre una materia en concreto. La Constitución establece en los Art. 148 y 149 cuales son las competencias de las CCAA(Art.148), y cuales son las competencias del Estado (Art.149).

–Artículo 148: Las CCAA podrán asumir competencias en los siguientes aspectos mediante los Estatutos de Autonomía.

Así si una CCAA no asume alguna competencia, será asumida por el Estado.

–Artículo 149: El Estado tiene competencia exclusiva sobre las siguientes materias.

Puede suceder que una competencia autónoma contradiga una competencia del Estado, con lo que surge un conflicto.

Por ejemplo: El Estado tiene competencia exclusiva al derecho de la propiedad, mientras que según el Artículo 148.1.3 las CCAA tienen competencia exclusiva en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda.

Este conflicto se produjo, y el legislador estatal aprobó una ley del suelo que invadía competencias autónomas ya que no se limitaba a regular cuestiones sobre la propiedad, sino que también regulaba cuestiones tales como instrumentos de planeamiento, gestión urbanística, disciplina urbanística,...

El Tribunal Constitucional declaró inconstitucional la mayor parte del articulado de la ley del suelo de 1992: el legislador estatal se había extralimitado de sus competencias.

Las leyes estatales y autónomas no son superiores una a la otra, se mueven en competencias distintas, y mientras no se excedan de su ámbito competencial no ocurre nada, si se exceden, será derogado por haberse extralimitado de sus competencias.

Las leyes:

Se incluyen los Tratados Internacionales, derecho comunitario, las leyes ordinarias, decretos leyes y los decretos legislativos.

Tratados Internacionales: son acuerdos entre países que pueden tener distinta naturaleza (comercial, colaboración policial, organización de defensa,...).

Para que un Tratado sea considerado ley, tiene que estar validamente celebrado (realizado conforme al derecho internacional), que esté ratificado por España, que se publique en el BOE, cuando cumpla estas tres condiciones pasará a formar parte del Ordenamiento Jurídico interno.

Derecho comunitario: es el derecho que emana de la UE, que es un Organismo Internacional de carácter supranacional al que los países miembros han delegado parte de sus competencias, y por tanto en cierta manera forma parte de su soberanía. Por ejemplo la Agricultura.

La UE crea normas que aunque provienen de un Organismo Internacional, no deben ser Publicadas en el BOE, sino que serán Publicadas en el DOCE (Diario Oficial de la Comunidad Europea), con lo que se

cumple el principio de publicidad que debe cumplir toda norma.

Tipos de normas de la UE. :

- Reglamento: son normas que directamente pasan a formar parte del Ordenamiento Jurídico interno de los estados miembros.
- Directrices: son normas que pasan a formar parte del Ordenamiento Jurídico de los países miembros tras ser adaptados mediante una ley de ese país.
- Decisiones: normas de la UE que establecen unas reglas generales pero que no son de obligado seguimiento.

Leyes Ordinarias: Serían disposiciones normativas que emanan de un órgano de representación popular, Uno de los temas importantes es el de la iniciativa legislativa, es decir, quien tiene el poder de iniciar el procedimiento de la aprobación de una ley. En primer lugar el Gobierno que puede proponer una ley al Parlamento, a esto se le denomina Proyecto de ley, también tienen iniciativa legislativa 14 diputados o bien un grupo parlamentario, en tercer lugar 25 senadores o un grupo parlamentario del senado, en estos dos casos se denomina Proposición de ley. En cuarto lugar las CCAA también podrán pedir a las Cortes Generales la adopción de un proyecto de ley o una proposición de ley. Por último existe la llamada iniciativa popular, que necesitara al menos la acreditación de 500.000 firmas, la iniciativa popular no podrá versar sobre una serie de materias, que son las materias reguladas por una ley orgánica, las materias tributarias y las que tienen carácter internacional y por último lo relativo a la prerrogativa de gracia.

Una vez iniciado el proceso, la ley pasara a la Mesa del Congreso de los Diputados, que decidirá cuando se debe votar su tramitación como ley, el Congreso por mayoría simple si tramitar o no la proposición o proyecto de ley.

A continuación se pasa al Senado, que primero pone una serie de enmiendas a la ley, que son aprobadas por mayoría simple, y segundo, hacen un veto, que tiene que ser aprobado por mayoría absoluta.

Después se pasa de nuevo al Congreso; si existe veto del Senado, veto que se extenderá durante dos meses, el Congreso puede pasar por encima del veto por mayoría absoluta, si no se consigue la mayoría absoluta podrá pasar por encima del veto en una segunda votación por mayoría simple. En las leyes tramitadas por procedimiento de urgencia el veto se extenderá sólo veinte días. Las enmiendas del Senado podrán ser adoptadas o no por mayoría simple del Congreso. Al final de todo el proceso el Congreso aprobará o no el texto resultante de la ley, y lo hará por mayoría simple.

Leyes orgánicas: no son jerárquicamente superiores a las leyes ordinarias, sino que tratan de una serie de materias que no pueden ser reguladas directamente por una ley ordinaria. Estas materias son: los derechos y libertades fundamentales (por ejemplo: el derecho a la huelga, los derechos de culto,...), las leyes que aprueben los EEAA(por ejemplo el EEAA de Canarias fue aprobado por una ley orgánica (son sólo estatales), leyes sobre el régimen electoral general, y por último todas aquellas materias previstas en la Constitución(por ejemplo el Tribunal Constitucional debe estar regulado por una ley orgánica).

La principal diferencia entre una ley orgánica y una ordinaria, es que su aprobación, modificación o extinción (derogación), existirá la mayoría absoluta del Congreso en una votación sobre el conjunto del proyecto o proposición.

Leyes autónomas: son las aprobadas por los distintos Parlamentos Autónomos y deberán tratar sobre competencias incluidas en los EEAA.

Decreto ley: se trata de normas con fuerza de ley que son dictadas por el Gobierno. Por razones de

extraordinaria y urgente necesidad el Gobierno puede aprobar normas con fuerza de ley. Deben ser convalidadas por el Congreso de los Diputados en un plazo de 30 días, pueden ser tramitadas como ley por el procedimiento de urgencia.

Decretos legislativos: Estamos hablando de una colaboración del Gobierno a la hora de crear normas con fuerza de ley. Existen dos clases:

- a) Leyes de bases: Las Cortes Generales aprueban unas directrices generales (bases) sobre las cuales el gobierno va a dictar una norma con fuerza de ley, nunca se podrán salir de estas bases.
- b) Texto refundido: A diferencia de las leyes de base no innovan el Ordenamiento Jurídico, es un texto (una norma) aprobada por el Gobierno que lo que trata es de refundir, de juntar, dándole un carácter de coherencia a una serie de leyes dispersas.

Los Reglamentos:

Son disposiciones administrativas de carácter general con rango inferior a la ley. Emanan de la Administración: de la Estatal, Autónoma o Local. Existen distintos tipos de reglamentos y al igual que las leyes se relacionan entre si bajo los principios de competencia y jerarquía. No pueden regular ciertas materias, porque existe la llamada reserva de ley, es decir, hay una serie de materias que solamente pueden ser reguladas por ley.

Los reglamentos desarrollan el contenido de las leyes, normalmente tienen un contenido técnico, que se puede lograr mediante la técnica de la ley, por que el procedimiento para aprobar una ley es bastante largo, y el propio contenido técnico de la ley se les escapa a los Diputados, por lo que es necesaria la intervención de técnicos.

Dada la relación que existe entre ley reglamento, cualquier reglamento que vaya en contra de lo establecido en una ley será nulo por pleno derecho.

Las costumbres:

Es una fuente de derecho no escrita, que tiene que cumplir dos requisitos, debe ser probada su existencia, no puede ir en contra de las fuentes superiores. Tiene en la actualidad poca importancia, debido a que nos encontramos ante un Ordenamiento Jurídico eminentemente positivo (escrito).

Principios Generales del Derecho (PGD):

Informan al resto del Ordenamiento Jurídico, son una serie de reglas generales que tienen que ser respetados por el resto del Ordenamiento Jurídico. La mayoría de los PGD, están constitucionalizados, es decir, que se encuentran en la propia Constitución, como por ejemplo el Art.9.3.

1º. –Principio de Jerarquía Normativa, según el cual una norma de rango inferior no puede contradecir a otra de rango superior, en nuestro Ordenamiento Jurídico, el Principio de Jerarquía deberá ser completado por el Principio de Competencia.

2º. –Principio de Publicidad de las Normas, las normas tienen que ser conocidas por la población, y el único método será la publicación de la norma en los BOE, BOCA, o DOCE, o en los Boletines Provinciales.

3º. –Principio de Legalidad: nadie puede ser condenado o sancionado por acciones u omisiones que en el momento de producirse no constituyen delito, falta o infracción administrativa.

4º. –Principio de Irretroactividad de las Leyes No Favorables: las leyes pueden aplicarse de forma retroactiva (a situaciones anteriores a su aprobación) pero siempre con el límite de que esta aplicación retroactiva no vaya en contra de los derechos individuales de la persona o suponga sanciones no favorables (favorece a la persona).

Jurisprudencia:

Conjunto de sentencias de los Tribunales de Justicia, pero en un sentido estricto serían solo aquellas sentencias del Tribunal Supremo.

La Constitución establece que la justicia será impartida por jueces y magistrados independientes, inamovibles, responsables y sometidos únicamente al imperio de ley.

–Jueces de Paz: Entenderán de una serie de juicios de escasa importancia.

–Juzgado de primera instancia e instrucción.

–Audiencias Provinciales: con sede en las Capitales de Provincia.

–Tribunales Superiores de Justicia de cada CCAA.

–Audiencia Nacional: conoce de una serie de delitos específicos que no son tratados por las instancias judiciales inferiores, tales como terrorismo, tráfico de drogas, delitos contra el Rey,...

–Tribunal Supremo: es la más alta instancia judicial.

Tribunal Constitucional:

Vela por la constitucionalidad de las leyes y normas (recurso de inconstitucionalidad) con fuerza de ley, también realiza otras funciones:

–Recurso de amparo ante el TC: entiende sobre ellos, son contra la violación de los derechos y libertados fundamentales de la Constitución (Art. 14 a 29 y Art.30.2), cuando un particular entiende que uno de sus derechos o libertades fundamentales han sido violados puede recurrir en amparo ante el TC.

–Conflictos de competencia: cuando existe un conflicto entre las competencias del Estado y de las CCAA, será el TC el que resolverá este tipo de conflicto.

– Todas otras aquellas materias que sean atribuidas al TC por la CE o por las leyes orgánicas.

El TC no puede actuar de oficio, no investiga la constitucionalidad o no de las leyes sino cuando una serie de personas habilitadas instan al TC que lo hagan, es decir, que actúa a instancia de parte.

En el Recurso de Amparo el que puede instar al TC a que entienda de un caso puede ser un particular, el Defensor del Pueblo o el Ministerio Fiscal. En el Recurso de Inconstitucionalidad y conflictos de competencia las personas habilitadas serían: el Presidente del Gobierno, el Defensor del Pueblo, 50 diputados, 50 senadores, los Gobiernos de las CCAA, los Parlamentos de las CCAA.

El TC está formado por doce magistrados, que son elegidos para nueve años y cada tres se renueva una tercera parte del TC. Los miembros se eligen de la siguiente manera: cuatro a propuesta del Congreso, otros cuatro a propuesta del Senado, dos a propuesta del Gobierno y los otros dos a propuesta del Consejo General del Poder Judicial (CGPJ).

Los efectos de las sentencias del TC son la eliminación parcial o total de una ley *et nunc* (irretroactivos, no se puede aplicar hacia atrás), o *ergo omnes*, es decir para toda persona.

El Defensor del Pueblo:

Proviene de los países nórdicos, y es un alto comisionado de las Cortes Generales, cuya misión es la defensa de los derechos fundamentales, y vigilar que la actuación de las administraciones respeta el contenido de la Constitución.

El Defensor del Pueblo puede actuar a instancia de parte o de oficio, está legitimado para interponer un recurso de amparo o de inconstitucionalidad, y cada año deberá elevar un informe sobre sus actuaciones.

Existen figuras afines al Defensor del Pueblo en las distintas CCAA y en Canarias se denomina el Diputado del Común.

El Rey:

El sistema político en España es la monarquía parlamentaria. La figura del Rey se encuentra recogida en el Título 2º de la CE, lo cual subraya su importancia, y este Título 2º está sujeto al procedimiento de reforma cualificada de la CE (el de los 2/3).

El Rey es fundamentalmente una figura simbólica, lo cual es muy importante en épocas actuales.

TEMA 2: LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA

Personificación de las Administraciones públicas.– Tipología y principios rectores de organización y funcionamiento.

Introducción:

El concepto de Admón. está muy ligado al de gestor, en este sentido podemos trazar un paralelismo entre lo que es el funcionamiento de una empresa y lo que es en un estado.

Dentro de la empresa privada existirá una Junta General de Accionistas, esto será paralelo a los órganos de representación popular (Cortes Generales). En la S.A. tendremos un consejo administrativo, es decir, un órgano ejecutivo, esto equivale en el ámbito del estado a la Administración.

Existe una diferencia fundamental entre el funcionamiento de una S.A. y en el de un estado, la empresa busca maximizar los beneficios, mientras que el estado no sigue esta tarea de buscar solamente el beneficio, sino lo que busca es el interés general, esto explica que el estado realice obras que son necesarias y que no aportan beneficios o incluso van a ser deficitarias.

Una cosa es buscar el interés general, y otra es que estemos ante un déficit seguro, es decir, la gestión no tiene porque ser deficitaria, de hecho actualmente se aplican técnicas de la empresa privada a la administración, con el objetivo de ampliar beneficios, disminuir gastos, lograr una mejor gestión en definitiva.

Tipos de Administraciones:

Administraciones territoriales: Existen tres niveles de Administraciones territoriales, la Admón. Gral. del Estado, la Admón. Autonómica, y la Admón. local.

a)Administración General del Estado: Está compuesta por los siguiente órganos, el Gobierno o Consejo de

Ministros, es el máximo órgano de la Admón. Gral., está compuesta por el Presidente del Gobierno, del Vicepresidente o Vicepresidentes (puede no haber ninguno), los Ministros, los demás miembros que establezca la ley, sus funciones son: Política interior y exterior, Admón. civil y militar, ejercer la potestad ejecutiva y reglamentaria (crear reglamentos decretos).

Se reúnen los miembros, deliberan y no votan las decisiones, sino que el Presidente del Gobierno en función de las deliberaciones decide, deliberaciones que son secretas, el Consejo de Ministros puede funcionar mediante comisiones delegadas, cuando se trata de coordinar ordenes de distintos ministerios.

–La Presidencia del Gobierno: Está integrado por el Presidente y Vicepresidentes, el procedimiento para elegir al presidente es:

El Rey realiza una serie de consultas con los representantes de los partidos con representación parlamentaria, y una vez ha hablado con todos propone un candidato, que normalmente es el que ha logrado el mayor número de escaños. Después el candidato expone ante el Congreso de los Diputados su programa y este vota, y en esta primera votación el candidato debe obtener la mayoría absoluta para ser investido como presidente, si no lo consigue, 48 horas después se realizará una segunda votación y bastará con la mayoría simple, si no lo consigue el Rey propondrá un segunda candidato y se volverá a repetir el proceso, si en el plazo de dos meses a contar a partir de la primera votación no se ha elegido a ningún candidato se disolverán las Cortes Generales y se procederá a realizar unas nuevas elecciones generales.

La Moción de Censura: puede ocurrir que un grupo de diputados no esté de acuerdo con la gestión del Presidente del Gobierno, y puede interponer una moción de censura, en concreto, para interponer una moción de censura se necesita al menos el apoyo de una décima parte de los diputados y proponer un candidato alternativo (moción de censura constructiva). Una vez interpuesta la moción de censura, se produce un debate entre el candidato y el Presidente, para ganar la moción de censura se necesitará la mayoría absoluta del Congreso de los Diputados .

–La cuestión de confianza: puede ocurrir que el Presidente del Gobierno no se sienta suficientemente respaldado (incluso por su propio partido), en este caso y previa deliberación en el Consejo de Ministros, el Presidente puede plantear una cuestión de confianza, que será ganada mediante la mayoría simple , en caso de que no gane la cuestión de confianza el Presidente deberá dimitir y se procederá a la designación de un nuevo candidato.

Pueden existir uno, varios o ningún vicepresidente, y su función más habitual es la de sustituir al Presidente del Gobierno en caso de enfermedad, ausencia o fallecimiento.

–Los Ministros: son los jefes de los distintos departamentos en que se divide la Admón. General. Son los responsables políticos de la gestión de su ministerio, y por lo tanto deben responder a las preguntas que realicen los representantes populares (senadores y diputados) en el ejercicio de control que realiza el poder legislativo sobre el ejecutivo.

Están ayudados por una serie de altos cargos, que normalmente también son políticos, como son el Secretario de Estado y el Director General.

–Admón. periférica del Estado: La Admón. General necesita de una serie de representantes en todo el territorio nacional, que se ocupan de las competencias estatales en esos territorios y al mismo tiempo sirven de enlace entre el Gobierno Central y las CCAA. Ej.: los antiguos Gobernadores Civiles, y ahora llamados Delegados del Gobierno, y son los que se ocupan de guardar el orden dentro de CCAA, y existe uno en cada provincia, y en el caso de Canarias además un Subdelegado del Gobierno en cada isla.

b) Administración Autonómica: El actual sistema español establecido en la C.E. establece las Autonomías.

.-El reparto competencial: es decir, como se reparten las competencias entre el Estado y las CCAA (tema 1: Art. 148 y 149 de la CE).

Existen dos tipos de competencias, las exclusivas, es decir, o del Estado o de la CCAA, lo que quiere decir que se podrá legislar, gestionar y ejecutar lo legislado independientemente por cada uno, y las competencias concurrentes, es decir, que dentro de una misma competencia concurren el Estado y las CCAA son competencias compartidas, dentro de este tipo, a su vez, hay otros dos, el tipo de legislación básica más desarrollo, que quiere decir que el Estado crea una legislación básica, unas directrices generales, un mismo denominador común y las CCAA en base a estas directrices desarrollan esta legislación básica del Estado (ej.: medio ambiente), el segundo tipo de competencia concurrente, es aquella en la que el Estado tiene la competencia legislativa (producción de normas) y la CCAA lo que hace es ejecutar las normas (ej.: competencia sobre trabajo), el Estado crea las normas, pero el encargado de aplicarlas es la CCAA.

El Art. 150 dice que hay dos instrumentos adicionales de repartición que son, las leyes marco, que son leyes del Estado que establecen unas directrices generales, unos principios a seguir y que serán desarrollados por las CCAA, las CG, controlarán la producción normativa de las CCAA, que se derivan de esta ley marco, el otro instrumento son las leyes de transferencia o delegación, mediante estas leyes estatales se transfieren o delegan competencias del Estado a las CCAA, pero solo aquellas competencias que por su naturaleza pueden ser fruto de transferencia o delegación.-->[Author:LDMFi]

CCAA Canaria:

Poder legislativo: Parlamento de Canarias: dicta leyes sobre las competencias asumidas en el EEAA.

Poder ejecutivo: Presidente de la CCAA (elegido igual que el Presidente del Estado): ejecuta las leyes y dicta los reglamentos.

Consejerías: equivalen a los ministerios de la Admón. Estatal.

c) Administración local: Son aquellas entidades que se refieren al municipio, a la provincia o a la isla. En Canarias, los Cabildos en cada isla, los Ayuntamientos en cada municipio, y las Diputaciones Provinciales en cada provincia.

Para que esta Admón. pueda ejercer sus competencias necesita tener cierta autonomía, la cual es reconocida en el Art. 137 de la CE, esta independencia se traduce en:

- Tener una serie de competencias propias.
- Capacidad para gobernar los intereses de su comunidad.
- Potestad reglamentaria para regular estas competencias.
- Tiene que tener capacidad para gestionar los medios financieros para llevar a cabo sus competencias.
- ¿Cómo se organiza un Municipio?

En primer lugar habrá un territorio, llamado Territorio Municipal, luego tendremos a los habitantes de un Municipio, y los dividiremos en:

1º.- Residentes: los que habitan, viven en el término municipal:

-Vecinos: los mayores de 18 años, inscritos en el Padrón Municipal, españoles o bien ciudadanos de la UE o

de algún país que tenga firmado con España un Tratado Internacional sobre esta materia.

–Domiciliados: los menores de 18 años, españoles, que residen habitualmente en el municipio o bien aquellos extranjeros que no entren en el apartado anterior.

La diferencia fundamental entre los vecinos y domiciliados es que los vecinos tienen derecho a sufragio activo o pasivo (capacidad de elegir o ser elegido respectivamente)

2º.– Transeúntes: personas que están de forma esporádica, accidental, es decir, de paseo.

Organización municipal: el pleno del Ayuntamiento integrado por los Concejales y el Alcalde (los Concejales son elegidos mediante sufragio universal, secreto, libre, directo y mediante el sistema D´hort o proporcional.

–El Alcalde: es como el presidente del Ayuntamiento, sólo pueden ser alcaldes las cabezas de lista de los partidos con representación en el pleno. El alcalde es elegido mediante los concejales, los cuales tienen que obtener una mayoría absoluta, y en caso de empate, se elegirá como alcalde al candidato del partido más votado.

–Competencias del municipio: se establecen una serie de servicios que deben prestar obligatoriamente todos los municipios, y otros servicios que dependerán del número de habitantes el deber prestarlos o no.

Obligatorio: alumbrado público, recogida de residuos, pavimentación de la vía pública, limpieza diaria.

Servicios que dependen del número de habitantes: municipios con más de 5.000 habitantes deben tener servicio de biblioteca, mercado y tratamiento de residuos, municipios de más de 20.000 habitantes deberán prestar protección civil, extinción de incendios, mataderos e instalaciones deportivas de uso público (son servicios mínimos).

Administración consultiva y de control:

a)Administración consultiva: serie de órganos administrativos de composición normalmente colegiada y que está integrada por una serie de expertos en determinadas materias que emiten informes (dictámenes) que pueden ser vinculantes o no.

Existen distintos tipos de órganos de la Admón. Consultiva, pero quizás el más importante es el Consejo de Estado. Este es un órgano consultivo que pertenece a la Admón. General , su función es emitir informes (consultas) que piden los órganos de la Admón. General, en concreto deberán pedir informes al Consejo de Estado en las siguientes materias:

1º.– Reglamentos ejecutivos.

2º.– Anteproyectos de ley sobre leyes de transferencia o delegación.

3º. – Resoluciones sobre contratos y concesiones administrativas.

4º.– Responsabilidad patrimonial de la Admón.

El Consejo de Estado está formado por una serie de expertos que rotan cada nueve años.

En Canarias existe también un supremo órgano consultivo, que se llama Consejo Consultivo de Canarias, que emitirá informes en aquellas competencias que sean autonómicas.

b)Administración de control: vamos a destacar el Tribunal de Cuentas, que es el encargado de controlar la gestión económica del Estado, no depende de la Admón. General del Estado, sino que depende directamente

de las Cortes Generales.

En Canarias existe asimismo un supremo órgano fiscalizado de la gestión de la Admón. Autonómica, que se llama Tribunal de Cuentas de Canarias.

Administración Constitucional:

Es una alternativa a la organización administrativa clásica. Se trata de una serie de órganos que se encuentran integrados dentro de una admón. territorial, pero que cumple sus funciones con cierta autonomía, por ejemplo la ULL tiene su gobierno (rector y vicerrectores), órganos de representación (claustro), tienen la potestad de gestionar presupuesto, de aprobar normas, pero este depende de la Admón. Autonómica.

Los Colegios Profesionales, existen porque para ejercer una profesión, en España, es necesario colegiarse, es decir, pertenecer al correspondiente colegio profesional. En conclusión, nadie puede ejercer de forma legal sin estar en dicho colegio.

El Acto Administrativo:

Existen distintos tipos de fuentes jurídicas, como la ley, el reglamento, la costumbre, etc., y estas forman lo que conocemos por Ordenamiento Jurídico. Sin embargo, existen decisiones, resoluciones de la Admón. que inciden en los particulares y sin embargo no forman parte del Ordenamiento Jurídico, estas decisiones se conocen como Actos Administrativos.

Acto Administrativo declaración unilateral, no normativa de la Admón. y sometida al Derecho Administrativo.

–declaración: puede ser de distintos tipos, puede ser una declaración de juicio, es decir, la Admón. emite un juicio sobre una determinada cuestión (p.ej.: calificación en una oposición), también puede ser una declaración de voluntad, la Admón. crea, modifica o extingue situaciones jurídicas (p.ej.: multa, licencia de obras) y por último, la declaración de conocimiento, la Admón. se limita a acreditar un hecho o situación (p.ej.: certificado de notas)

–unilateral: existe un concurso o participación entre la Admón. y el administrado, es decir, que aquí no es como un contrato, no se ponen de acuerdo, sino que la Admón. puede imponer por su cuenta, es decir, de forma unilateral su decisión.

–no normativa: no innova el Ordenamiento Jurídico, sino que es una aplicación de este y se agota con su cumplimiento. (p.ej.: multa pago fin).

–de la Admón.: el encargado de dictar el acto administrativo es la Admón., y en concreto el órgano competente.

–sometido al Derecho Administrativo: está sujeto a los límites que impone al Derecho Administrativo.

Clases de Actos Administrativos:

a) Desde el pto. de vista de los particulares:

a.1) Los actos favorables:

a.1.1.) Admisiones: supone la atribución de un particular de una situación jurídica especial. P.ej.: alumno que ingresa en la Universidad.

a.1.2.) Concesiones: otorgamiento a un particular de una situación de privilegio frente al resto de los ciudadanos. P.ej.: concesión de un kiosco en dominio público.

a.1.3.) Autorizaciones: se distingue de las concesiones en que no suponen unos derechos nuevos para el particular, sino que lo que hace la Admón. es quitar unos límites que existen para el ejercicio de un derecho preexistente. P.ej.: Lic. de obras.

a.1.4.) Dispensas: actos de la Admón. que excepcionan una prohibición a un caso concreto, tienen que estar perfectamente tasadas (establecidas) en la ley, porque en caso contrario la Admón. podría incurrir en arbitrariedades, es decir, en hacer lo que le sea más favorable. P.ej.: multa por aparcar en la puerta de un hospital al llevar a un herido se le podría quitar.

a.2.) Los actos de gravamen: actos que perjudican a los particulares.

a.2.1) Actos de sanción: suponen un castigo por una conducta ilegítima, esta conducta debe estar tipificada en alguna norma. P.ej.: multa.

a.2.2.) La expropiación: significa privar la propiedad a un particular por motivos de interés público, siempre a cambio de la correspondiente indemnización.

a.2.3.) Las prohibiciones: son aquellos actos que vetan conductas que antes eran posibles. P.ej.: cambio de sentido en una calle, antes era posible y ahora no, se ha prohibido.

b) Actos reglados y actos discrecionales:(desde el punto de vista del contenido)

b.1.)Actos reglados: son aquellos actos que tienen predeterminados sus elementos por lo tanto la Admón. sólo se limita a aplicar la norma. P.ej.: multa, licencia de obras,...

b.2.) Actos discrecionales: en este tipo de actos de la Admón. tiene un mayor ámbito de libertad a la hora de tomar la decisión, sin embargo, esta mayor libertad a la hora de decidir no puede suponer en ningún caso que la Admón. puede dictar cualquier tipo de resolución, la resolución deberá ser siempre motivada, ya que podría incurrir en arbitrariedad. P.ej.: premio que convoca la Admón.

Elementos del Acto Administrativo:

En primer lugar tiene un elemento subjetivo, que sería el órgano administrativo que dicta el Acto, hay que tener en cuenta dos conceptos fundamentales: cuando en el órgano de la Admón. se dan una serie de circunstancias que la ley enumera se deberá abstener(dicho órgano), de dictar el Acto (Ley 30/1992. Ley de Régimen Jurídico y Procedimiento Administrativo Común LRJ-PAC modificada por la Ley 4/1999) P.ej.: parentesco, enemistad manifiesta,... En caso de que no se abstenga el particular puede recusar.

El elemento objetivo, que podría ser: un elemento esencial, que es contenido básico que debe tener el Acto para ser válido, por ejemplo licencia de obras donde no se diga si puedes o no construir, un contenido natural, es el contenido que se presupone que debe tener el Acto, aunque no se diga de forma expresa, por ejemplo, en una licencia de obras no se tiene que especificar que tiene que tener la supervisión de un arquitecto, por último el contenido accidental, puede estar en el Acto o no, pero no afecta a la validez del Acto, no se presupone, por ejemplo una licencia con condiciones.

El presupuesto de hecho son circunstancias exteriores que motivan, justifican la producción del Acto Administrativo, por ejemplo: coche mal aparcado.

El Fin siempre debe de tener el Acto un fin o finalidad, por ejemplo, en el caso del coche mal aparcado, el fin

es proteger un bien como es el normal desarrollo del tráfico.

El elemento formal, se da normalmente por escrito, salvo que por la naturaleza del Acto se puede permitir otro medio, la inmensa mayoría deberán estar motivados, es decir, la Admón. debe explicar porque dicta dicho Acto. Cualquier Acto que afecta a los particulares debe estar motivado; deben ser notificados y lo pueden ser de distintas formas, normalmente si el procedimiento es iniciado por el particular (a instancia de parte), la notificación se realizará en el domicilio del particular, pero hay veces que los particulares son desconocidos (p.ej.: concurso para realizar una autopista), en este caso la admón., lo que hace es publicar el Acto. El contenido de la notificación es: texto íntegro del Acto Administrativo, deberá indicar si el Acto es definitivo o no en vía administrativa, y por último el llamado pie de recurso, que es un texto donde se explica que recursos proceden, órgano administrativo ante el cual se debe interponer el recurso, y el plano para interponer el recurso.

La notificación es importante por dos motivos, es una garantía para el particular, ya que tiene derecho a conocer el contenido del Acto, así como los recursos que puede interponer, es decir, como puede atacar dicho Acto, y en segundo lugar, es una garantía para la propia admón., ya que mediante la notificación puede proceder a la ejecutividad del Acto Administrativo.

¿Cómo se realiza la notificación?

La Admón. puede acudir a distintos medios, pero normalmente acude a la carta certificada, y en el momento de ser entregada por el funcionario (cartero) pueden darse varios casos:

1º.- El particular está, firma el recibo y la notificación está realizada.

2º.- El particular no está, pero si está un familiar (otra persona), en este caso si la persona tiene DNI y firma el recibí también se dará por notificado.

3º.- El particular no está y no haya nadie en la casa, en ese caso el cartero tendrá que poner en el volante el día y hora en que se produjo el hecho y deberá intentarlo de nuevo en una hora distinta dentro de los tres días siguientes, si en este segundo intento tampoco logra el objetivo se dará por practicada la notificación.

4º.- Rechazo por parte del particular o por su representante en este caso la notificación se entenderá como efectuada y el funcionario escribirá las circunstancias en el expediente.

Si el domicilio es desconocido se salvará la notificación personal, publicando la notificación por edictos, es decir, en el tablón de anuncios del ayuntamiento.

Procedimiento Administrativo:

Es un cauce, una vía que la Admón. debe seguir a la hora de llegar a una resolución, es una garantía para el particular, ya que puede saber en todo momento cual es el estado de lo que le interesa (su solicitud), que pasos debe seguir la Admón., que posibilidades de recurrir tienen el particular, etc.

Sujetos del procedimiento administrativo: son la Admón. y los particulares.

No siempre se dan en un procedimiento estos dos sujetos, en el procedimiento normal tenemos a la Admón. y al particular, sin embargo, puede ocurrir que existan procedimientos administrativos, donde el particular no participe, sino que participen, por ejemplo, dos administraciones, normalmente estos procedimientos no afectan a los particulares, en un tercer ejemplo, los que participen sean sólo los particulares y aquí la Admón. actúa como arbitro (p.ej.: declaración de ruina de un edificio, aquí está el propietario del edificio que quiere que este sea demolido, y por otra parte están los arrendatarios (inquilinos) que están en contra de ello).

Admón.: puede ser parte en un procedimiento administrativo cualquier tipo de administración.

Particulares: deben cumplir una serie de requisitos: primero, deben tener capacidad jurídica, es decir, que desde el punto de vista del derecho se le considera como una persona capaz de tener relaciones jurídicas, puede ser una persona física o jurídica (empresa), segundo, capacidad de obrar, normalmente serán los mayores de edad, pero en algunos procedimientos y por la naturaleza de esos procedimientos se admiten a los menores de edad (p.ej.: solicitud de beca), tercero, legitimación, es decir, que el particular esté legitimado para intervenir en el procedimiento, es lo que se llama ser parte interesada, hay otros procedimientos en los que cualquiera puede ser parte interesada, la llamada acción popular urbanística, cualquiera puede denunciar hechos que vayan en contra de la legalidad urbanística (planeamiento).

No hace falta la asistencia de abogado o procurador en el procedimiento administrativo.

¿Cómo se desarrolla el procedimiento administrativo?

En primer lugar tenemos una serie de requisitos, primero, un requisito de lugar; ¿dónde tengo que presentar los escritos que inician el procedimiento?, el lugar sería lo que es conocido como los registros, que pueden ser el registro del órgano competente para la tramitación del procedimiento (ej: quiero ser Arq. Téc. en Adeje, solicitud al Ayuntamiento de Adeje), el registro de cualquier Admón., (ej: caso anterior estando de vacaciones en otro lugar), oficinas de correo, y por último en el caso de encontrarnos en el extranjero también se podrá hacer a través de oficinas diplomáticas o consulares.

En segundo lugar, el tiempo, ¿cómo se computan los plazos que tienen cada Acto Administrativo?. primero si el plazo se indica en días se entenderá que son solo días hábiles y el plazo empezará a contar a partir del día siguiente a la notificación o publicación del acto (ej: se notifica un acto administrativo, se convoca un n° de plazas para la Universidad, y todos los interesados deberán presentar la solicitud en el plazo de 20 días al día siguiente a partir de la publicación *dies a quo*), puede ocurrir que el acto administrativo, diga expresamente que el plazo será de días naturales (ídem días hábiles más domingos y festivos), porque sino se dice naturales se entenderán hábiles, segundo, el plazo vienen indicado en meses o años, el *dies a quo* es el mismo, es decir, al día siguiente de la notificación o publicación y por supuesto, y si no se señala nada al respecto se entenderá que se tratará de días naturales.

Si el último día es un día no hábil se entenderá el plazo prorrogado al próximo día hábil.

Plazo de tres meses a partir del 28 de noviembre, si no hay año bisiesto (o día 30,31), el plazo termina en el último día del mes, o sea el 28, ó 29 si es bisiesto. En el caso de que el 28 ó 29 sea domingo, sería el siguiente día hábil.

Cuando el día último del plazo fuese hábil en el municipio donde reside el interesado e inhábil en el municipio sede del órgano competente para tramitar, o viceversa, se entenderá inhábil en todo caso.

La forma más usual de presentar una solicitud es por escrito, y el Art. 70 de la LRJ-PAC establece cual es el contenido mínimo del escrito, que será: nombre y apellidos del interesado o representante, hechos (lo que ha pasado), razones y petición, domicilio a efectos de notificación, fecha, DNI, y por último la firma.

El procedimiento tiene tres fases:

1ª fase: Iniciación: se puede iniciar de dos formas, a instancia de parte, es decir, es el particular el que inicia el procedimiento, de oficio, es la Admón. la que lo inicia. Dentro de los procedimientos a instancia de parte, debemos de distinguir entre los derechos de petición, que solo obligan a dar acuse de recibo al particular, no supone el inicio del procedimiento administrativo, y de las solicitudes del particular, donde la admón., tienen la obligación de iniciar el procedimiento administrativo y desarrollarlo hasta el final.

2ª fase: Desarrollo: Existen una serie de instrumentos que sirven para que el órgano que tramita el procedimiento llegue a una conclusión final, entre estos instrumentos destacan los informes, que son escritos realizados por expertos en la materia de que se trate, y que ayudan al órgano decisor a llegar a una resolución, pueden (los informes) ser preceptivos o facultativos, obligatorios y no obligatorias respectivamente, en segundo lugar puede ser vinculante o no, y por último salvo que el procedimiento diga expresamente lo contrario se entenderá que el informe es facultativo y no vinculante.

Las pruebas tienen como objeto acreditar una serie de hechos relevantes para la decisión final y pueden ser alegadas por los particulares.

Las alegaciones: el particular lo que hace es realizar unas manifestaciones sobre como se desarrollaron los hechos, las circunstancias, etc., para de esta forma poder influir en la decisión final.

La audiencia al interesado, es decir, el derecho que tiene el interesado de ser oído directamente por la Admón., el momento será una vez instruido el expediente y antes de la resolución final.

La información pública: Cuando la naturaleza del procedimiento lo requiere este necesitará de un periodo de información pública, que consiste en la publicación del contenido del Acto Administrativo y los particulares podrán formular, en un periodo normalmente no inferior a 15 días, alegaciones propuestas sobre el contenido de ese acto.

3ª fase: Terminación: Puede tener una terminación normal o anormal, en el primer caso, sería una resolución expresa del órgano competente que deberá ser motivada normalmente, en el segundo caso, se pueden dar varias clases, se puede dar un desistimiento, es decir, que los interesados (particulares) deciden que no se continúe el procedimiento, pero lo importante es que en otro momento siempre tienen la posibilidad de iniciar un nuevo procedimiento, un segundo tipo sería la renuncia, en este caso el procedimiento no se puede volver a repetir y siempre debe tratarse de derechos renunciables, y un último tipo sería la caducidad, en este caso el procedimiento caduca en virtud de una paralización durante un tiempo determinado por causas imputables al particular. Si el procedimiento tiene interés general, aunque se dé esta caducidad la Admón. puede resolver, puede por tanto dictar la resolución.

Silencio Administrativo:

Puede ocurrir que la admón., que tiene un plazo para resolver, no resuelve dentro del plazo, es decir, se da una inactividad por parte de la Admón., que produce efectos sobre el particular, es lo que se llama Silencio Administrativo.

Normalmente cuando la Admón. no resuelve dentro del plazo se entiende que se da el silencio positivo, es decir, estimatorio para el particular. Sin embargo, la ley establece una serie de supuestos donde el silencio será siempre negativo, estos son:

1º.- Procedimientos de ejercicio del derecho de petición (Art. 29 CE).

2º.- Las solicitudes que afecten al dominio público o a los servicios públicos. 3º.- Los recursos administrativos, es decir, si yo interpongo un recurso y la Admón. no resuelve ese recurso (no contesta) lo que quiere decir la Admón. es que no.

En ningún caso podrá un particular adquirir por silencio positivo derechos o facultades cuando carezca de los requisitos esenciales para obtenerlos.

En las licencias de obras el silencio es positivo, aunque las leyes urbanísticas dicen que **nunca** se entenderán adquiridas por silencio administrativo que las licencias que vayan en contra del planeamiento urbanístico.

La Admón. puede resolver fuera del plazo, pero siempre quedará sujeta al sentido del silencio, salvo cuando este sea negativo.

Los Recursos Administrativos:

¿Qué Actos pueden ser objeto de recurso?

1º.- Las resoluciones administrativas.

2º.- Actos de trámite, siempre que cumpla alguno de los siguientes requisitos:

a) Que decidan directa o indirectamente sobre el fondo del asunto.

b) Que determinen la imposibilidad de continuar el procedimiento.

c) Que produzcan indefensión o produzcan daños irreparables.

El fin de la vía administrativa:

Los actos que ponen fin a la vía administrativa son:

1º.- Las resoluciones de los recursos de alzada

2º.- Las resoluciones de los procedimientos de impugnación, reclamación, conciliación y arbitraje.

3º.- Las resoluciones dictadas por un órgano administrativo que no tenga superior jerárquico, salvo que la ley disponga lo contrario.

4º.- Resoluciones de otros órganos administrativos cuando la ley así lo disponga.

5º.- Los acuerdos, pactos, convenios o contratos que tengan la consideración de finalizadores del procedimiento.

Tipos de recursos:

!º.- Recurso de alzada:

a) Objeto: actos administrativos que no ponen fin a la vía administrativa. (ej: órgano con superior jerárquico). Se interpone ante el órgano que dicta el acto impugnado o bien ante el órgano que debe resolver el recurso.

b) Plazo de interposición del recurso: Hay que diferenciar entre resolución expresa o presunta.

-Expresa: será de un mes contado a partir del día siguiente a la fecha de la notificación,

-Presunta (silencio): el plazo es de tres meses.

c) Plazo de resolución del recurso: El plazo es de tres meses, transcurrido este plazo si no existe resolución expresa se entenderá que el recurso ha sido desestimado (S-). Hay un solo caso en el cual la no-resolución expresa de un recurso supone silencio positivo, y es el caso de un recurso contra la desestimación presunta de una solicitud, en este caso si el recurso no se resuelve expresamente el silencio es positivo.

La resolución para el recurso de alzada agota la vía de alzada, no cabe otro recurso de alzada, cabe o un

recurso de reposición o acudir a lo contencioso-administrativo.

2.- Recurso de reposición:

a) Objeto: es un recurso contra los actos que ponen fin a la vía administrativa. Es un recurso potestativo (no obligatorio). Ante un acto que agota la vía administrativa un particular tiene dos posibilidades:

- 1) interponer un recurso de reposición.
- 2) acudir directamente a la vía contencioso-administrativa (tribunales).

b) Plazos de interposición: ídem recurso de alzada

c) Plazos de resolución del recurso: deben ser resueltos en el plazo de un mes.

Contra la resolución de un recurso de reposición no cabe otro recurso de reposición.

3.- Recurso extraordinario de revisión:

Se da en circunstancias especiales y solo cabe este recurso contra aquellos actos contra los que no cabe ninguna clase de recurso y siempre que se den cualquiera de los siguientes casos:

- a) Que al dictar el acto recurrido se incurra en un error de hecho que se derive del expediente administrativo.
- b) Que aparezcan documentos de un valor esencial para la resolución del asunto que aunque sean posteriores a la resolución evidencien el error de la resolución recurrida.
- c) Que en la resolución hayan influido documentos o testimonios declarados falsos por sentencia judicial firme, es decir, que la resolución haya sido dictada como consecuencia de prevaricación, violencia, maquinación fraudulenta, u otra conducta punible (castigable), y siempre que se haya declarado por sentencia judicial firme.

El plazo de interposición de estos recursos varía según las causas del motivo de revisión, en el caso a), el plazo es de cuatro años a contar desde el momento de la notificación de la resolución impugnada, en los casos b) y c), es de tres meses a contar a partir del momento en que aparezcan los documentos, o bien en el momento en que la sentencia judicial adquirió su firmeza.

El plazo de resolución es de tres meses, y en caso de que no se resuelva en este plazo se entenderá que el silencio es negativo (S-).

TEMA 3: DERECHO DE LOS BIENES

Delimitación entre la propiedad privada y el dominio público.- La delimitación del derecho de propiedad conforme a la función social.- Referencia a los derechos reales limitados con transcendencia en el proceso constructivo (superficie, servidumbres).- La expropiación forzosa.- El dominio público: concepto, elementos y notas de su régimen jurídico.- Clasificación.- Su incidencia sobre las propiedades colindantes.

La posesión y la propiedad:

La posesión se encuentra regulada fundamentalmente en el Art. 432 del Código Civil (Cc), que data del siglo XIX., aunque ya ha sido modificado en bastantes aspectos, tales como la igualdad entre el hombre y la mujer,

causas de divorcio,...

El Art. 432 del Cc establece que la posesión de los bienes y de los derechos puede tenerse en una de los siguientes conceptos:

a) Dueño o propietario.

b) Tenedor o poseedor, perteneciendo el dominio a otra persona (propiedad), es decir, existen dos tipos de poseedores.

Por ejemplo, yo tengo un coche, este no solo es mío al poseerlo, sino que además yo soy el propietario de este, esto es porque existe un *justo título* que acredita que yo soy el propietario o dueño del coche.

Otro caso sería una persona que vive en un piso alquilado (arrendatario), existe una relación *fáctica* entre la cosa y el poseedor, pero la persona lo único que tienen es un justo título que acredita que es arrendatario, siendo el propietario otra persona, que se llama arrendador, con lo que en este ejemplo, se dan dos tipos de poseedores, un poseedor inmediato, y en segundo lugar existe un poseedor mediato (arrendador).

El Art. 348 del Cc habla de la propiedad, y dice que propiedad es el derecho de gozar, de disponer de una cosa sin más limitaciones que las establecidas en la ley, esta me puede limitar mi derecho a la propiedad, por ejemplo si me compro un cuadro de un pintor famoso (una obra de arte), aunque quisiera no podría quemarlo, esto está limitado por la ley, otro ejemplo sería el de fabricar en un terreno de mi propiedad como me de la gana, hay que limitarse a lo que establece el plan de urbanismo.

Evolución histórica: el derecho a la propiedad fue una conquista que terminó con la Revolución Francesa, antes, aunque existía un derecho a la propiedad, este no dejaba de ser inseguro, en el sentido de que los reyes y nobles podían fácilmente usurpar este derecho. Con la R.F. se logra esta gran conquista, este derecho a la propiedad, y da paso al Estado Liberal. Se siguió evolucionando y se llegó a un segundo estado, al llamado Estado Social. El Estado Liberal se basaba en derechos individuales, sin embargo esta evolución supuso la aparición de derechos colectivos, y supone la aparición de la llamada función social de la propiedad (Revolución Soviética).

En nuestra C.E. en el Art. 1.1., dice que España se configura como un Estado Social y Democrático de Derecho, y en el Art. 33, en su apartado 1º, establece el derecho a la propiedad privada y a la herencia, en el segundo apartado, establece que la función social de estos derechos delimitará su contenido, de acuerdo con las leyes, y en su punto 3º, establece la posibilidad de que un propietario sea expropiado siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

1º.- Que la expropiación se deba a la utilidad pública o al interés general.

2º.- Que se indemnice (se pague) dicha expropiación.

3º.- Que la expropiación se realice siguiendo el procedimiento establecido por la ley. (Ley de Expropiación Forzosa de 1954 y su reglamento de 1957 LEF 1954).

El Art. 128 de la C.E. es su punto 1º establece que toda la riqueza del país en sus distintas formas y sea cual fuera su titularidad está subordinada al interés general.

Limitaciones a la propiedad. Diferencias entre limitaciones del dominio y servidumbres.

Hemos visto que el derecho a la propiedad no es absoluto y por lo tanto puede estar sujeto a una serie de limitaciones.

Limitaciones:

Art. 586 del Cc.: Recoger las aguas pluviales de manera que recaiga sobre suelo propio o suelo público.

Art. 552 del Cc.: Soportar la caída de las aguas que desciendan naturalmente y sin obra del hombre de los predios (fincas) superiores.

Guardar las distancias establecidas en los Art. 581 al 583 a la hora de abrir ventanas, balcones y otros voladizos sobre la finca del vecino.

Estas limitaciones son para todos los propietarios y no generan ningún tipo de indemnización.

Las servidumbres legales:

El ordenamiento jurídico tienen claro que para disfrutar de una sociedad, muchas veces es necesario gozar de la propiedad ajena, por lo tanto, en las servidumbres lo que se da es un fundo (predio=heredad=finca) sirviente, que es el que va a soportar el gravamen, y un fundo dominante, que es el que va a disfrutar de la servidumbre.

Por ejemplo, la de consentir el paso de materiales por la finca cuando fuere indispensable para edificar o reparar un edificio, o el consentir la colocación de andamios u otros objetos (Art. 569 del Cc.)

Servidumbre de paso (Art. 564 del Cc.): es la obligación que tiene el propietario de una finca de dejar que el propietario de otra finca enclavada entre otras fincas y que no tenga salida a un camino público pueda pasar por su finca.

Art. 612 del Cc. la obligación de permitir al propietario de un enjambre de abejas que las persiga por una finca ajena.

De aquí se sacan dos conclusiones, diferencias entre servidumbre y limitaciones a la propiedad:

1º.- En las limitaciones del dominio las fincas se relacionan en pie de igualdad, no existe por lo tanto una jerarquía entre las fincas, en cambio en las servidumbres siempre se va a dar esta relación jerárquica y siempre se dará un predio sirviente y predio dominante.

2º.- En el caso de las limitaciones del dominio, no existe indemnización. En cambio en las servidumbres si existe ese derecho a ser indemnizado, derecho que tendrá el que soporta el gravamen, el que soporta la carga.

El derecho al uso inocuo:

Puede ocurrir que se esté gozando de la propiedad ajena, pero puede que no se tenga que indemnizar, cualquiera puede utilizar la propiedad ajena con tal de que no se haga daño en dicha propiedad. Por ejemplo, beber de una fuente pública, recoger fruta madura del suelo.

La propiedad y la responsabilidad:

Muchas veces un uso incorrecto o negligente de la propiedad puede producir daños, perjuicios, y estos deben de ser indemnizados. A la hora de indemnizar nos encontramos con dos aspectos llamados:

1º.- El daño emergente: que es el perjuicio que de una forma clara se expresa. Por ejemplo, si me chocan el coche me han de indemnizar.

2º.- El lucro cesante: es el dinero que he dejado de percibir a causa del perjuicio. Por ejemplo, yo vivo en un primer piso, y al intentar arreglar una tubería, termino de empeorarla y produzco goteras en el piso bajo, que es un establecimiento. Estoy obligado a indemnizar, pues el comerciante ha perdido una serie de productos debido a este perjuicio, ha perdido dinero, es el lucro cesante.

Servidumbre de paso:

El Cc reconoce el derecho que tiene un propietario (de una finca) a exigir el paso por fincas vecinas siempre mediante la correspondiente indemnización, y siempre que se den los siguientes requisitos:

1º.- Que la finca se encuentre enclavada entre otras fincas.

2º.- Que esta finca carezca de salida a un camino público.

¿Quién está legitimado para pedir esta servidumbre?

El propietario de la finca, el poseedor (arrendatario) de la finca, es decir, en general, el usuario de la finca.

La indemnización corresponderá al valor del mercado de los terrenos ocupados por la servidumbre de paso más los perjuicios que se puedan ocasionar por esta servidumbre.

Debe realizarse donde sea menos perjudicial para las fincas sirvientes, y con una anchura suficiente para satisfacer las necesidades del fundo dominante.

El pago de la indemnización es un requisito previo al uso de la servidumbre de paso, por lo cual el propietario de la finca sirviente podrá negarse a la utilización si antes no ha recibido la indemnización.

Si se abre un camino, los propietarios o usuarios de las fincas sirvientes pueden pedir la extinción de la servidumbre, en este caso, el propietario o propietarios de las fincas sirvientes deberán devolver la indemnización, pero solo aquella parte referida al valor del terreno, y no aquella que se pago en función de daños y perjuicios por la utilización del terreno.

Servidumbres de luces y vistas:

Se llaman así porque así lo dice el Cc, pero no son servidumbres, son limitaciones al dominio.

–**Limitación al dominio de luces:** el dueño de una pared no medianera que esté contigua a una finca ajena no puede abrir en la pared ventanas, huecos, balcones, etc., como quiera. La apertura de ventanas o huecos para recibir luces es permitida siempre que se haga a la altura de las carreras o inmediatos a los techos, y de las dimensiones de 30 cm. en cuadro, y en todo caso con reja de hierro remetida en la pared y con red de alambre.

–**Servidumbre de vistas:** sería aquella que permite tener vistas rectas mediante la apertura de ventanas, balcones y otros voladizos sobre la finca del vecino si hay 2 m. de distancia como mínimo desde la pared donde se construye al linde de la finca del vecino.

La razón de ser es la de evitar inspecciones inoportunas que vayan en contra de toda relación de vecindad.

El Cc. establece que en vistas de costado u oblicuas sobre la finca del vecino se deberá guardar una distancia mínima de 60 cm.

Estas distancias no son aplicables en caso de que entre las dos propiedades exista una vía pública.

La expropiación forzosa:

Hemos visto que el Art.33 de la C.E. reconoce el derecho a la propiedad privada, pero también reconoce la posibilidad de que una persona sea privada de su propiedad, siempre por razones de utilidad pública o interés social, siguiendo un procedimiento y mediante la correspondiente indemnización.

¿Cuál es la razón de ser de la expropiación?

Para gozar de la propiedad, para que la gente tenga una mayor calidad de vida, es necesario, en ocasiones, gozar de la propiedad ajena, incluso apropiarse de ella. La utilidad pública que puede generar una propiedad privada, debe prevalecer sobre la utilidad privada(i.e.: ensanchar carretera que pasará por mi finca).

La razón de ser de que yo tenga derecho a ser indemnizado se puede explicar por la teoría de sacrificio especial, es decir, que yo tengo que soportar un gravamen especial con respecto al resto de los ciudadanos, que es la privación de *mi* propiedad.

Se puede definir la expropiación como: transferencia coactiva de la propiedad por razón de utilidad pública o interés social acompañada del pago de su valor económico o justiprecio.

Sujetos de la expropiación:

--*Sujetos expropiantes*: que son los que expropian, son las Admones. territoriales (Admón.estatal, autonómica, o local). Siempre aparece en la expropiación.

--*Beneficiario*: es el que se beneficia de la expropiación, pero también es el que paga el justiprecio. El beneficiario puede ser otra persona distinta del expropiante, se puede producir una dualidad de sujetos.

--*Expropiado*: Pueden ser personas físicas, jurídicas, la Iglesia, un país (con propiedades en otro país), un extranjero, una Admón.

Objetos de la expropiación:

Son los bienes inmuebles (edificios, fincas), bienes muebles (un cuadro), derechos (derecho a vivir en un piso alquilado).

Procedimiento de la expropiación:

1ª fase) La primera fase del procedimiento de expropiación es la llamada declaración de utilidad pública o interés social. La Admón. expone la razón, la causa por la que se expropia una cosa. Normalmente no hay una declaración expresa, y se realiza por dos vías:

1º. Mediante una declaración genérica que establece la utilidad pública o interés social de determinadas categorías de bienes (i.e.: los terrenos colindantes, limitantes con las carreteras son susceptibles de expropiación).

2º. Mediante los distintos instrumentos del planeamiento urbanístico.

2ª fase) Declaración de la necesidad de ocupación.

Sirve para precisar exactamente cuales son los bienes que se van a expropiar. Si existe un proyecto de obra, un plan, no haría falta esta declaración de necesidad de ocupación, ya que en el proyecto ya se precisa cuales son los bienes que se van a expropiar.

Esta declaración debe ser publicada en el Boletín Oficial de la Provincia, y en uno de los periódicos de mayor circulación del lugar, para que los hipotéticos expropiados tengan conocimiento de que sus propiedades pueden ser expropiadas.

Se puede recurrir, esta decisión, y sería un recurso de alzada, a no ser que agote la vía administrativa, si agota la vía administrativa, solo cabría el recurso de reposición, en su caso acudir a los tribunales.

3ª fase) Determinación del justiprecio: Precisar la cuantía de la indemnización. El justiprecio se calcula siguiendo valores de mercado, y una característica de estos es su fluctuación. También contará en la indemnización los perjuicios patrimoniales que se pueden derivar de la expropiación, y posibilidad de que el propietario exija que se le expropie todo.

Si el expropiante y el expropiado no se ponen de acuerdo, entonces el expropiado realiza lo que se llama una hoja de aprecio, en la cual establece cual es a su entender el justiprecio que debe pagar la Admón., en caso de que la Admón. no lo acepte esta realiza una contrapropuesta, mediante otra hoja de aprecio, y en caso de que ahora el expropiado tampoco acepte, interviene el Jurado Provincial de la Expropiación, que es un órgano administrativo, que está integrado por representantes de intereses sectoriales, y será este jurado el que determine cual va a ser el justiprecio.

4ª fase) Pago del justiprecio: Una vez determinado el justiprecio, el beneficiario procederá a su pago o bien a su depósito cuando el expropiado no quiera recibir la indemnización, porque no esté de acuerdo con ella y haya iniciado un litigio.

Si en el plazo de seis meses desde que se llegue al acuerdo de determinación del justiprecio, el beneficiario no pague o no deposite el dinero, el expropiado tendrá derecho a intereses de demora, y si transcurren dos años, entonces se deberá determinar otra vez el justiprecio.

5ª fase) Reversión: Puede o no darse.

Es la posibilidad que tienen el expropiado de recuperar su propiedad o parte de ella cuando la obra que motivó la expropiación no se realice o bien el servicio que motivó la expropiación no se ponga en funcionamiento. Para recuperar la propiedad deberá devolver el justiprecio recibido a cambio.

Procedimiento de urgencia: los plazos se acortan y la fase de necesidad de ocupación y determinación del justiprecio se producen al mismo tiempo, porque la Admón. directamente tasa el bien.

Dominio Público:

El conjunto de bienes de titularidad pública que están *afectos* (vinculados) a un uso público o a un servicio público, y que disfrutan de una protección especial y de un régimen jurídico especial.

Tipos de Dominio Público:

a) D.P. Natural: son aquellos bienes que por su naturaleza, por sus características intrínsecas deben ser considerados como bienes de dominio público.(i.e.: playa).

b) D.P. Artificial: son aquellos bienes que por sus características, podrían ser bienes privados, pero mediante la figura de la afectación se convierten en bienes de dominio público (i.e.: edificio).

Hay un tipo de bienes que no son de D.P. pero que son propiedad de la Admón., y se llaman *bienes patrimoniales*.

La Admón. puede disponer de ellos como quiera, puede venderlos, aunque la Admón., estará sujeta a un procedimiento especial, no se comportará como un particular.

Los bienes de D.P. tienen tres características fundamentales:

–inalienabilidad: los bienes de D.P. son inalienables, no pueden ser fruto de enajenación (venta, donación, hipoteca, etc.)

–inembargabilidad: son inembargables, no pueden ser fruto de embargo.

–imprescritibilidad: no prescriben, es decir, no son fruto de la prescripción adquisitiva.

Las Admones. territoriales son las que pueden ser titulares de los bienes de D.P., bienes que pueden considerarse como:

a) Bienes muebles: edificios, terrenos, playas.

b) Bienes inmuebles: cuadros.

c) Bienes incorpóreos: derechos de autor.

Los bienes de D.P. pueden ser fruto de distintos usos:

1º) Uso común general: es el que corresponde a todo el público sin necesidad de autorización, y en el que concurren los principios de igualdad, libertad y gratuidad.

2º) Uso común especial: es el que corresponde a todos los ciudadanos por igual, pero por concurrir circunstancias especiales como la peligrosidad, la intensidad del uso, se encuentra más limitado que en el caso anterior (i.e.: uso de carreteras).

3º) Uso privativo: supone una contradicción con el principio de igualdad a favor de todos los particulares, supone el uso privado, o sea, por una persona de un bien a parte de un bien (i.e.: kiosco en una plaza). Deben ser aprobados por una concesión administrativa, por la cual el particular se obliga a pagar un canon, una tasa.

La afectación/desafectación:

La afectación se lleva a cabo de la siguiente manera.

Primero hay que distinguir entre los tipos de bienes de D.P.

a) D.P.Natural: Debe existir una norma que establezca la condición de bien de dominio público para un determinado tipo de bien (Ley 22–1988– Ley de Costas). No se da una actividad de la Admón., es la propia ley la que establece cual es la condición para ser bien de dominio público.

b) D.P. Artificial: se puede producir de tres formas distintas:

–Afectación expresa: se inicia un expediente administrativo para lograr la afectación de un edificio a un uso o servicio público.

–Afectación implícita: aquí no existe un expediente específico, sino que se considera que la afectación se produce por una serie de documentos como pueden ser los planos de ordenación o proyectos de obras y servicios.

–Afectación presunta: sin necesidad de ningún tipo de acto se entiende producida la afectación cuando se vincula:

1. un bien patrimonial de la Admón. a un uso o servicio público durante más de veinticinco años.
2. una propiedad que hubiese sido destinada durante más de veinticinco años a un uso o servicio público.

La desafectación es la desvinculación de un bien al uso o al servicio público, y por la tanto pasaría a ser bien patrimonial.

a) Bienes de D.P. Natural: por derogación o modificación de la ley que calificaba esos bienes como bienes de dominio público. Una segunda forma sería mediante la alteración de las características físicas del bien (i.e.: un río, un embalse, se seca, ese terreno cambia de estado).

b) Bienes de D.P. Artificial: se tiene que dar una actividad de la Admón. que declara de forma expresa la oportunidad y la legalidad de la desafectación.

La protección del Dominio Público:

Una forma de proteger el D.P. es mediante el deslinde administrativo, la Admón. sin necesidad de acudir al juez de lo civil delimita aquellos terrenos que son bienes de D.P. de aquellos que no lo son.

Otra forma es el *reintegró posesorio*, es la potestad que tiene la Admón. de recuperar ella misma, y por lo tanto, sin necesidad de acudir a los tribunales, aquellos bienes derechos que fueron indebidamente perdidos.

tema 4: el contrato de obras

Introducción: elementos de los contratos. El contrato privado de ejecución de obra. El contrato público de ejecución de obra.

El Cc establece que el contrato existe cuando una o varias personas consienten en obligarse respecto de otra u otras personas, a dar alguna cosa o a prestar algún servicio, a cambio de una contraprestación, que puede ser económica, en especies,...

Para que exista un contrato tienen que darse: *Consentimiento, Objeto y Causa*.

Consentimiento: Las partes del contrato tienen que dar su consentimiento de una forma libre, clara y de una forma racional, es decir, que tengan uso de razón. Sin embargo, existe una serie de figuras que pueden viciar el consentimiento, son los llamados vicios del consentimiento, y son:

a) El error: Es el asentimiento firme del entendimiento a una cosa que es falsa, pero que es tomada por verdadera. Para que el error sea relevante se debe tratar de un error sobre una cosa en el contrato.

b) El dolo: Existe dolo cuando con palabras o maquinaciones insidiosas por parte de una de los contratantes el otro es inducido a celebrar un contrato que de otra forma no habría realizado.

c) La intimidación: Cuando una de las partes inspira a la otra un temor racional y fundado de sufrir un mal inminente y grave en su persona o en sus bienes, o en la persona o bienes de su cónyuge, ascendientes o descendientes.

Objeto: El Cc establece que el objeto del contrato debe tener las siguientes características:

a) Existencia: es decir, que no pueden ser objeto del contrato las cosas o los servicios que sean imposibles. Se pueden contratar cosas futuras pero de las que se sabe su existencia segura (cachorro que no ha nacido).

b) Se tiene que tratar de cosas o servicios que no sean contrarios a las leyes o a las buenas costumbres.

c) El objeto debe de ser determinable, es decir, que se pueda determinar. No hace falta que se determine absolutamente el objeto del contrato, se puede determinar de una forma general. Cuando se trate de objetos singulares, entonces sí se deberá precisar exactamente.

Causa: Sería la razón de ser del contrato, el porqué se celebra el contrato. Esta causa también debe de ser lícita, es decir, respetar las leyes o la moral vigente.

El Contrato de Obra

Es el contrato mediante el cual una de las partes contratantes se obliga frente al otro a ejecutar una obra, a cambio de un precio cierto, por lo tanto el contratista cumple con el contrato si ejecuta la obra en tiempo y forma. Las figuras del contrato son:

Comitente: Es el que manda que se realice la obra, puede ser el dueño del edificio o del terreno o no.

Contratista: Es el que se obliga a realizar la obra, es importante señalar que el contratista puede subcontratar la obra total o parcialmente, siempre que el nuevo contratista se obligue a realizar la obra de la misma forma y en el mismo espacio de tiempo en que se obligó el primer contratista. Existe una limitación, y es que el comitente "haya contratado con ese contratista debido a las características especiales que tenía el contratista.

En ningún caso el contratista que ha subcontratado se desvincula del contrato de obras, sino que responde de lo realizado por el subcontratista.

Dentro del Contrato de Obras también aparecen otras figuras como son el proyectista, el director de obra y el director-ejecutor de la obra, además del promotor.

¿Cómo se realiza el contrato?

En primer lugar tendríamos lo que se llama replanteo de la obra, que es la comprobación física sobre el terreno de la viabilidad de la obra, comparando lo que es proyecto con el lugar donde se va a ubicar la obra.

Una vez comprobado satisfactoriamente el replanteo, se firma un acta, denominada *Acta de Replanteo*. Esta acta es muy útil, en primer lugar porque marca el comienzo del computo para ejecutar la obra y en segundo lugar también es importante porque la licencia de obras que pide el comitente al Ayuntamiento, también tiene un plazo transcurrido el cual caduca, el día que marca el acta sirve para marcar el comienzo del plazo.

Si se pasa el plazo de la licencia se puede pedir una prórroga o una renovación, prórroga en el caso de que no haya caducado la licencia y renovación en caso de que haya caducado.

Obligaciones del contratista:

1º) Realizar la obra según lo acordado, contratado. La impericia del constructor es sinónimo de culpabilidad, el hecho de que un constructor no sepa realizar una obra, no lo exime, no le libera de responsabilidad.

2º) Realizar la totalidad de la obra, aunque puede pactar con el comitente el hecho de dar por partes la obra.

3º) Una vez realizada la obra, el contratista debe poner a disposición del comitente la obra. Debe conservar la

obra hasta que haya sido recibida por el comitente.

Obligaciones del comitente:

1º) Pago del precio de la obra: este pago se puede realizar bien al final de la obra, o bien se pueden realizar pagos parciales. A veces se hace un adelanto en el pago, es lo que se llama *previsión de fondos*.

2º) Recepción de la obra: En la actualidad el acto de recepción se puede realizar en dos momentos distintos, en primer lugar se puede realizar una recepción provisional, y una vez comprobada una serie de extremos sobre la idoneidad del edificio se producirá la recepción definitiva. Puede ser expresa, es decir, que hay un acta firmada, o bien puede ser tácita, es decir, que por una serie de actos no documentales se puede intuir que se ha producido la recepción de la obra.

3º) Debe facilitar las tareas del contratista, facilitando los materiales (para el caso en que se haya obligado en el contrato de obras), pedir las autorizaciones administrativas oportunas (i.e.: licencia de obras).

Riesgos en el contrato de obras:

Puede ocurrir que durante la celebración de la obra esta se destruya parcial o totalmente, se deteriore, etc. Los casos pueden ser numerosos:

Caso 1º: El contratista solo pone su trabajo e industria (maquinaria), en este caso, si se destruye la obra perdería el derecho a ser indemnizado, sin embargo, si tendría derecho a indemnización sí:

a) Cuando hay morosidad por parte del comitente en recibir la obra.

b) Que la obra se haya destruido debido a la mala calidad de los materiales (los materiales los pone el comitente), siempre que el contratista haya advertido este extremo al comitente. Sin embargo, si el que pone el aparejador es el comitente y como entre los deberes del aparejador está el de inspeccionar la calidad de los materiales, en ese caso concreto el contratista no tiene obligación de advertir al comitente que los materiales son de mala calidad.

Caso 2º: El contratista no solo pone el trabajo y la industria, sino también los materiales. En este caso el Cc, establece que el contratista no tienen derecho a indemnización, salvo que hubiese morosidad por parte del comitente a la hora de recibir la obra.

¿ Por cuenta de quién correrán los gastos si aumenta el precio de los materiales o de los salarios de los trabajadores?

El Cc establece como regla general, que el contratista deberá soportar este aumento del precio de los materiales o de los salarios. La razón es el llamado riesgo empresarial, un riesgo que todo empresario debe asumir. Pero el contratista si que puede pactar en el contrato revisiones de los precios de la obra para este tipo de casos.

Si el aumento del precio de los materiales o de los salarios es de una magnitud tal que pueda desequilibrar el contrato, en este caso y solo en este, se podrán revisar los precios, la razón de esta revisión sería la llamada Teoría del riesgo imprevisible, o también se podría fundamentar en que se ha alterado la base fundamental del negocio jurídico (Contrato).

Extinción (terminación) del Contrato de Obras:

Las causas fundamentales son:

1º) El comitente desiste por su sola voluntad de la construcción de la obra, en ese caso deberá indemnizar al contratista por los gastos ocasionados hasta ese momento, así como por los perjuicios que hayan podido producir su decisión.

2º) La muerte del contratista: en ese caso, solo se producirá la terminación del contrato si se contrató con ese contratista en particular debido a sus cualidades especiales.

3º) Si el contratista no puede acabar la obra por una causa independiente a su voluntad (i.e.: que esté amenazado).

tema 5: Aspectos de la ordenación jurídica de la profesión

Las atribuciones de los arquitectos técnicos.- La pertenencia a un Colegio Profesional para ejercer la profesión.- Visado de proyectos.- Responsabilidad profesional.-

Según la nueva *Ley de Ordenación de la Edificación* (Ley 39/1999), un Arquitecto Superior está capacitado para proyectar cualquier tipo de edificación, mientras que un Arquitecto Técnico, sólo está capacitado para proyectos que no tengan especial dificultad (sin instalaciones,...).

La Ley 39/1999 entiende por edificación:

- a) Edificaciones de nueva planta (antes no había nada).
- b) Obras de modificación, ampliación, reforma y rehabilitación.
- c) Obras de intervención en construcciones catalogadas como histórico artística, o de protección medioambiental.

Requisitos básicos que debe cumplir cualquier edificación:

Son aspectos que garanticen la seguridad del particular, bienestar para el ciudadano y el medio ambiente.

Requisitos relativos a la funcionalidad del edificio:

–Utilización: Se hará especial hincapié en que las dimensiones, disposición, el espacio y las dotaciones de instalaciones sean las adecuadas para que el edificio cumpla su función.

–Accesibilidad: Mejorar los accesos al edificio para personas discapacitadas, así como mejorar su movilidad en el interior del edificio.

–Instalaciones o servicios de telecomunicaciones: El edificio ha de estar comunicado adecuadamente con el exterior.

Requisitos relativos a la seguridad del edificio:

–Estructurales: Las estructuras del edificio han de cumplir con las disposiciones legales vigentes.

–Incendios: Cuestiones para limitar un incendio en el caso de que se produzca, facilitar la actuación de los bomberos y medidas para un mejor desalojo del edificio.

–Utilización: Medidas de seguridad para disminuir o evitar accidentes.

Requisitos relativos a la habitabilidad del edificio:

- Higiene, salud y protección del medio ambiente.
- Protección contra el ruido.
- Ahorro de energía y aislamiento térmico.

Estos requisitos en el plazo de dos años se incluirán en el Código Técnico de la Edificación, mientras tanto existen las llamadas Normas Básicas de la Edificación (NBE).

Figuras más importantes en la ejecución de una obra:

Promotor: Cualquier persona física o jurídica, pública o privada que individual o colectivamente decide, impulsa, programa y financia con recursos propios o ajenos las obras de edificación, ya sea para sí o para su posterior enajenación.

Proyectista: Agente que por encargo del promotor con sujeción a la NBE y al planeamiento correspondiente redacta el proyecto.

Constructor: Agente que asume contractualmente ante el promotor el compromiso de ejecutar con medios humanos y materiales propios o ajenos las obras con sujeción al contrato y al proyecto.

Director de la obra: Agente que formando parte de la Dirección Facultativa, dirige el desarrollo de la obra en los aspectos técnicos, estéticos, urbanísticos y medio ambientales, siempre de conformidad con el proyecto, con la licencia de obras, y demás autorizaciones proyectivas.

Director ejecutor de la obra: Agente que formando parte de la Dirección Facultativa, asume la función técnica de dirigir la ejecución material de la obra, y de controlar cuantitativa y cualitativamente la construcción y la calidad de lo edificado.

Responsabilidad Civil:

La ley distingue entre tres tipos de daños:

1º.) Daños causados al edificio que afecten a la cimentación, soportes, vigas, forjados, es decir, elementos estructurales y que comprometen directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio. La responsabilidad se extiende durante diez años, contados a partir del momento de recepción de la obra.

2º.) Daños causados al edificio por vicios o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones que ocasionan un incumplimiento de los requisitos de habitabilidad. En este caso la responsabilidad se extiende durante tres años.

3º.) El constructor debe responder por daños materiales, por vicios o defectos de ejecución que afecten a los elementos de terminación o acabado de la obra. La responsabilidad se extiende durante un año.

El particular debe particularizar las acusaciones, y en el caso de que no esté claro quién es el responsable, la responsabilidad será *solidaria*, es decir, el propietario se podrá dirigir contra cualquiera de los agentes por la totalidad de la indemnización, y el agente que ha tenido que pagar podrá repetir contra los otros agentes.

Existen casos en que no hay responsabilidad por parte de los agentes:

- a) Por causas fortuitas (hecho totalmente imprevisto donde no existe dolo ni culpa).
- b) Fuerza mayor (inundaciones, huracanes,...).
- c) Actos de terceros.
- d) Actos del perjudicado.

Acciones: Los propietarios podrán pedir la responsabilidad en el plazo de dos años desde que se producen los daños.

TEMA 6: INTRODUCCIÓN AL DERECHO URBANÍSTICO

Concepto y evolución legislativa del Derecho urbanístico.– La ordenación del territorio, urbanismo y vivienda como competencia exclusiva de las Comunidades Autónomas.– La incidencia de la STC sobre el Ordenamiento Urbanístico.–

Concepto y evolución legislativa del Derecho urbanístico:

¿ Cuándo aparece el Urbanismo?

En la época medieval la configuración de la ciudad no se concebía sin una muralla que la rodeara. Las razones de esta planificación eran la seguridad y razones de tipo económico, porque la muralla era una auténtica muralla aduanera, se debían pagar aranceles (impuestos). Esta figura desaparece a partir de la Revolución Industrial que comienza en el s. XVIII en Inglaterra. James Watt realiza una serie de descubrimientos en medicina consiguiéndose un aumento de la calidad de vida, con el consiguiente aumento de la población. Por otra parte el sector agrícola disminuye en importancia y aparece un nuevo sector, el industrial, y también una nueva clase social, el proletariado. La población comienza a centrarse alrededor de los núcleos industriales, dejando las zonas rurales. Pero la ciudad necesita un ensanche, una expansión, porque la afluencia de ciudadanos es muy grande y con los muros de la muralla están muy limitados esos dominios.

Fruto de esta política de ensanche, nacen dos planes, en 1860 el Plan Centro para la ciudad de Madrid y el Plan Cerdá para Barcelona.

Los poderes públicos entienden que el urbanismo debe ser una potestad pública, es decir, eso de que cada una pueda hacer lo que quiera con su propiedad no puede continuar. Primero se da a nivel municipal, para más tarde trasladarse a nivel estatal.

La Primera ley que habla de urbanismo es la ley del suelo del año 1956.

La necesidad de planificar el suelo, es que este es un tipo de recurso que tiene una característica que no tienen otros recursos, no se puede aumentar la cantidad de suelo.

El urbanismo no sólo planifica la ciudad, sino también lo relacionado con ella, distintas partes del territorio, campos, etc.

Los anglosajones fueron los primeros en darse cuenta de la necesidad de urbanizar; los ingleses pusieron en práctica una ley, la Town and Country Planning Acts, la cual se dedicaba a planificar el territorio general.

Se puede definir *Urbanismo* como una perspectiva global e integradora de todo lo que se refiere a la relación del hombre con el medio en el que se desenvuelve y que hace del suelo su eje operativo.

Breve recorrido de las leyes urbanísticas:

1º- *Ley del suelo del año 1956*, en la cual por vez primera se establece de forma clara que el urbanismo es una función pública. Esto quiere decir que la admón. Pública será la encargada de planificar el territorio. Esta ley tuvo una serie de problemas:

En primer lugar dejaba en manos privadas *la ejecución del planeamiento*. La admón. lo que va a hacer es planificar, dice lo que se puede hacer especificando en las instrucciones del planeamiento y la ejecución del planeamiento a ejecutar, llevando a cabo lo que se pone en el planeamiento de ese territorio, en los planes del planeamiento.

El proceso urbanizador es realizado con anterioridad al procedimiento edificador, es decir, primero se hacen los viales y después los edificios. Dichos procesos están incluidos en el planeamiento.

La admón. tan solo planificaba, no urbanizaba ni edificaba. Con esto se favorece la especulación. El particular antes de construir esperaba a que se revalorizara el terreno, y que la admón. no estaba detrás de ellos para que edificaran, no tenían ningún mecanismo en el que les pusieran el plazo de edificación, con lo cual el particular esperaba mucho tiempo después de la autorización, para que así el terreno aumentase de precio.

Existen tres tipos de suelo:

a) Suelo urbano: es un suelo reglado, es decir, si cumple con una serie de requisitos será urbano:

–Acceso rodado.

–Suministro de energía eléctrica.

–Abastecimiento de agua.

–Evacuación de agua (alcantarillado).

b) Suelo urbanizable: es aquel apto para ser urbanizado, es decir, que se puede urbanizar en un futuro, pero hasta que no se urbanice es un descampado.

c) Suelo rústico: es aquel suelo dedicado a una explotación ya sea agrícola, ganadera, etc.

Cuando se proyecta una urbanización en un terreno que no vale nada, dicho terreno se revaloriza y lo que beneficiaba al propietario del terreno, porque la admón. ha dicho que en ese terreno se pone una urbanización.

Si la oferta disminuye aumenta el precio, si la oferta aumenta disminuye el precio.

Un segundo problema de esta ley es la corrupción, ya que la admón. al ser la encargada de hacer los planes, sufría constantes presiones por parte de los propietarios de las promotoras para que sus terrenos fuesen urbanizados. Esta situación se intentó arreglar con otra ley.

2º-*Ley del suelo de 1975 y Texto refundido de 1976*. Las características principales del texto refundido son:

- Establece un contenido mínimo a los planos urbanísticos con los llamados *estándares urbanísticos*. Es decir, si el plan era formalmente correcto antes ya era válido, sin embargo con el texto refundido se añaden una serie de condiciones que antes no existían, por ejemplo, los m² según la utilidad.
- Refuerza los mecanismos de disciplinas y de sanciones para luchar contra la especulación pues se puede sancionar perfectamente al propietario que no ejecuta la planificación.

- Visado urbanístico, que es la exigencia que deben cumplir los que solicitan una licencia de obras según la cual se establece que la obra que se quiere ejecutar es conforme con el planeamiento urbanístico.

El texto refundido de 1976 fue desarrollado por tres reglamentos:

1º– *Reglamento de planeamiento urbanístico*, en el cual se trata sobre los distintos instrumentos de planeamiento.

2º– *Reglamento de gestión urbanísticas*, tratará sobre los sistemas de ejecución de planeamiento.

3º– *Reglamento de disciplina urbanística*, que trata sobre las sanciones que se pueden imponer ante infracciones urbanísticas.

Asimismo en la CE. se establece una serie de artículos que son de gran importancia para el urbanismo, como son:

- Art. 33: Derecho a la propiedad privada, todos tenemos derecho a ella. El Art. 33.3 establece la posibilidad de que la admón. pueda expropiar, el Art. 33.2 dice que la propiedad tiene una función social y que la ley delimitará su contenido.
- Art. 45: Derecho de disfrutar del medio ambiente. Los poderes públicos deben velar por la promoción, conservación o restauración de la naturaleza.
- Art. 46: Promoción, conservación de los edificios histórico-artísticos.
- Art. 47: Derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. La comunidad participará en las plusvalías que generen la acción urbanística de los entes públicos.
- Art. 148.1.3: Es competencia exclusiva de las CCAA las materias de ordenación de territorio, urbanismo y vivienda. Las CCAA asumen estas competencias mediante los EEAA.

El urbanismo es una materia muy compleja y tiene incidencia sobre competencias exclusivas del Estado. Por ejemplo, el Art. 33 que establece el derecho a la propiedad privada, el Art. 139 establece que todos los españoles tienen los mismos derechos y obligaciones en cualquier parte del Estado, el Art. 149.1.1 dice que es competencia exclusiva del Estado la regulación de las condiciones que garanticen la igualdad de los españoles en el ejercicio de sus derechos.

Clasificación del suelo (regulado por ley estatal):

–Urbano: Cumple una serie de características (acceso rodado, suministro de electricidad, abastecimiento y evacuación de aguas).

–Urbanizable.

–No urbanizable.

El Texto refundido 1/1992 (Ley del suelo)

Aparece una ley que está en vigor durante unos años. Pero hay una sentencia del TC, la 61/1997 que anula el 80% de este texto refundido porque la ley 1/1992 se había extralimitado de sus competencias, había tocado temas como planes urbanísticos, gestión, disciplina, etc.

Así que el TC vuelve a poner en vigor el texto refundido de 1976, que no se aceptó de nuevo por ser preconstitucional.

Esta situación produce la formación de la Ley del Régimen del Suelo y Valoración (6/1998) que se limita a

las competencias del Estado y sólo regula temas como clasificación del suelo y valoración económica del suelo a efectos de expropiación.

La ley 9/1999 llamada Ley de Ordenación del Territorio de Canarias, es una ley autonómica, y es similar a la ley del suelo.

TEMA 7: EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO COMO FORMA DE ATRIBUCIÓN DE DERECHOS Y DEBERES.

Concepto y clases de planes.– Formación y aprobación de los planes.– Eficacia, vigencia, revisión y modificación de los planes.– Discrecionalidad administrativa en el planeamiento.

Concepto de plan:

La palabra plan tiene un concepto parecido a la palabra plano, representación gráfica de una realidad. Los planes intentan prefigurar y anticipar lo que dentro de cierto tiempo va a ser la ciudad o un espacio determinado.

Los planes son reglamentos, es decir, normas que emanan de la admón.

Una ley intenta realizar una norma en abstracto, sin embargo un plan prefigura una realidad muy concreta.

Plan urbanístico: Norma aprobada por la admón. que ordena, planifica el territorio y que entre otras cosas, y según el tipo de plan que sea, localiza los centros de producción, suelos turísticos, residenciales, etc.

Normas aplicables en Canarias:

1º– Ley 9/1999 de Ordenación de Territorio de Canarias.

2º– Ley 6/1998 de Régimen de Suelo y Valoraciones (ley estatal).

3º– Artículos no derogados del Texto refundido 1/1992 de la Ley del Suelo.

4º– A la espera de desarrollo reglamentario de la ley 9/1999 se aplican los reglamentos de 1978 de planeamiento urbanístico, de gestión urbanística y disciplina urbanística en lo que no contradigan a la ley autonómica.

Jerarquía entre los planes: Los planes se relacionan entre sí bajo el principio de jerarquía, por lo tanto el plan jerárquicamente inferior deberá respetar lo establecido en el plan jerárquicamente superior. Si un plan inferior contradice al plan superior será nulo de pleno derecho.

Naturaleza jurídica del plan: Un plan es un reglamento, es decir, una norma que emana de la admón., y como toda norma, debe de ser publicada. En principio, su vigencia es ilimitada, aunque lo normal es que el propio plan prevea su modificación transcurrido un periodo de tiempo.

Contenido del plan urbanístico: No todos los contenidos que se reflejan a continuación existen en todos los planes, así que según sea el plan tendrá un contenido u otro (nota: la siguiente relación no es exhaustiva):

– Clasificación del suelo: en urbano, urbanizable o rústico.

- Calificación del suelo: uso residencial, turístico, industrial, comercial,...
- Localización: de industrias, de zonas de residencia, de servicios,...

- Señalar el emplazamiento de los sistemas generales y las dotaciones públicas.
- Determinar la configuración y dimensiones de las parcelas edificables.

Ley 9/1999: Ley de Ordenación del Territorio de Canarias.

Introducción: Lo que pretende esta ley es lo que se denomina la ordenación integral del territorio.

Ordenación del territorio ordenación de recursos naturales urbanismo

Pretende integrar todos los instrumentos del planeamiento que se refieren a estos tres conceptos en un único sistema.

Existe una ley autonómica de espacios naturales protegidos, la 12/1994, que establece cuales son los instrumentos de ordenación de los espacios naturales protegidos, pues bien, la LOTC establece que en el plazo de un año se tendrá que realizar un texto refundido con la LOTC más la 12/1994.

Ordenación del territorio: Es una especie de supra-urbanismo, que diseña las distintas vocaciones del territorio sin descender al detalle.

Urbanismo: Más en detalle de lo establecido por los instrumentos de ordenación del territorio.

El sistema que establece la ley 9/1999 es por tanto un sistema integrado, intenta conseguir la denominada concepción (ordenación) integral del territorio, siendo un sistema jerarquizado.

Como los diferentes planes son fruto de la actividad de deferentes administraciones (admón. local, los Cabildos y CCAA), es fundamental la cooperación entre todos ellos.

• ORDENACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES Y DEL TERRITORIO

A.1) Instrumentos de ordenación general de los recursos y del territorio

A.1.1) Directrices de ordenación:

El ámbito es regional, es un plan que se aplica a toda la CCAA de Canarias, y tiene tres objetivos:

- 1º– Articular actuaciones tendentes a un *desarrollo sostenible*.
- 2º– Definir el modelo territorial de Canarias, es decir, establecer las distintas vocaciones del territorio.
- 3º– Ordenar los recursos naturales.

Estas directrices de ordenación son reglamentos, pero por su contenido las podemos dividir en tres:

- *Normas de aplicación directa*, deben ser observadas por los particulares y administraciones de forma obligatoria.
- *Directivas*, también de obligado cumplimiento por parte de las particulares y de la admón., pero que necesitará un desarrollo complementario.
- *Recomendaciones*, que no son de obligado cumplimiento, pero en caso de no ser seguidas se deberá expresar razonadamente por qué no se sigue.

Elaboración de las directrices de ordenación: Son aprobadas por el Consejo de Gobierno de Canarias previo informe de la COTMAC (Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias).

A.1.2) Planes insulares de ordenación (PIO):

Son de ámbito insular. Deben respetar lo establecido en las directrices de ordenación, su posición es jerárquicamente inferior. *Objetivos:* establecer el modelo de ordenación para cada isla, tanto desde el punto de vista de los recursos naturales como de la ordenación del territorio, recursos naturales y urbanismo.

Elaboración: Son elaborados por el Cabildo Insular, pero en caso de inactividad podrá ser realizado por la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente (CPTMA), adscrita a esta consejería está la COTMAC.

Aprobación: Un PIO es aprobado por el Consejo de Gobierno previo informe de la COTMAC.

A.2) **Instrumentos de Ordenación de los Espacios Naturales protegidos:** Son cuatro instrumentos:

A.2.1) *Planes rectores de uso y gestión (PRUG) de Parques Nacionales, Parques Naturales y Rurales.*

A.2.2) *Planes directores de reservas naturales.*

A.2.3) *Planes especiales de los paisajes protegidos.*

A.2.4) *Normas de conservación de monumentos naturales y sitios de interés científico.*

La Disposición final primera de la LOTC establece que en el plazo de un año se realizará un texto refundido que integra las leyes 12/1994 (de espacios naturales protegidos), la 13/1994 (de modificación anterior), y la 9/1999.

A.3) **Instrumentos de Ordenación Territorial**

A.3.1) *Planes de Ordenación Territorial:* Hay dos tipos, los Planes Territoriales Parciales, y los Planes Territoriales Especiales.

A.3.1.1) Planes Territoriales Parciales: *Ámbito:* Puede ser regional, insular o supramunicipal. *Objetivo:* Ordenación de partes concretas del territorio diferenciadas por características naturales o funcionales. Por ejemplo, un PTP sobre áreas metropolitanas (i.e.: S/C-L/L). *Posición jerárquica:* Deben respetar lo establecido en las Directrices de Ordenación y lo establecido en los PIO. *Elaboración:* Son realizados por los Cabildos insulares o por la CPTMA. *Aprobación:* Su aprobación corresponderá a la COTMAC.

A.3.1.2) Planes Territoriales Especiales: *Ámbito:* Puede ser regional, insular o supramunicipal. *Objetivo:* Ordenación de las infraestructuras, de los equipamientos (i.e.: sanitarios) y cualquier otro tipo de actividad social o económica. *Posición jerárquica:* Observarán lo establecido en las Directrices de Ordenación y los PIO. *Elaboración:* Serán elaborados por la admón. competente. *Aprobación:* Se pueden dar tres casos diferentes:

- Serán aprobados por los Cabildos, los PTE que desarrollan determinaciones establecidas en los PIO.
- Serán aprobados por la COTMAC los PTE de ámbito inferior al insular, pero que desarrollen directrices establecidas en un plan de ámbito superior al insular.
- Serán aprobados por el Consejo de Gobierno previo informe de la COTMAC en los restantes casos.

A.3.2) *Proyectos de Actuación Territorial:* Se trata de una ordenación de carácter excepcional y sirve para obras, construcciones e instalaciones que se quieren localizar en suelo rústico por motivos de interés general, y siempre que su implantación no esté prohibida por el planeamiento. Tiene que ser suelo rústico **no** calificado de protección ambiental. *Elaboración:* Pueden ser promovidos tanto por el particular como por la admón. Necesitará una declaración de interés general del Consejo de Gobierno o en su caso del Parlamento de Canarias, en este último caso si es de interés turístico, debiendo obtenerse resolución de la COTMAC en un plazo de cuatro meses. En el caso de que no haya resolución expresa, el silencio se entenderá como negativo.

En caso de que el proyecto de Ordenación Territorial sea aprobado, su vigencia caducará según los casos:

- Por el transcurso de un año desde su otorgamiento si no se ha solicitado la licencia.
- Por el no comienzo de las obras en el plazo de dos años desde el momento en que se concedió la licencia, o bien cuatro años sin que se termine la obra (estos plazos son generales, y en todo caso se establecería lo indicado en la licencia municipal).

A.3.3) *Calificación Territorial*: Sirve para realizar construcciones en suelo rústico, son cuestiones precisas para el particular. *Objetivo*: Protección del medio ambiente, preservar el carácter rural del suelo rústico, evitar las edificaciones y usos que pongan en peligro el medio ambiente, evitar las edificaciones y usos que pongan en peligro la calidad del paisaje. *Usos*: Cuando se quieran realizar los siguientes tipos de obra:

- Edificaciones agrícolas, ganaderas y forestales.
- Usos de tipo extractivo (extracción de áridos, etc.)
- Infraestructuras relacionadas con el transporte de vehículos de agua, de energía y de telecomunicaciones.
- Rehabilitación de edificios.
- Construcciones de nueva planta
- Establecimientos comerciales.
- Instalaciones deportivas al aire libre y acampada.

Concesión: Se inicia una solicitud del particular y en ésta se deberá incluir una descripción técnica de la obra que se quiere realizar, un estudio sobre su posible impacto en el entorno y el aprovechamiento urbanístico pretendido (m2 a construir). Todo esto se presenta al Cabildo Insular que es el órgano que se encarga de resolver, previo informe del Ayuntamiento donde se encuentre la parcela. *Eficacia*: La eficacia caducará si transurre un año sin haberse solicitado la licencia municipal o si en dos años contados a partir del otorgamiento de la licencia municipal si no se han iniciado las obras o bien cuatro años desde el momento en que se otorga la licencia si no se han terminado la obra (estos plazos son generales y en todo caso se establecerá lo indicado en la licencia).

• **ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

B.1) Instrumentos de Ordenación Urbanística.

B.1.1) *Normas Técnicas del Planeamiento Urbanístico*: Son reglamentos, pero no encajan exactamente dentro de la figura del plan, son reglas en abstracto que deben ser respetadas por todo instrumento de Ordenación Urbanística, por ejemplo un PGO debe respetar lo que dice una NTPU. *Contenido*:

- Requisitos mínimos para precisar los conceptos de consolidación por la urbanización y por la edificación a efectos de clasificar el suelo como urbano.
- Definición de los criterios a seguir a la hora de trazar los sectores que deberán ser urbanizados.
- Concreción y en su caso la elevación de los estándares mínimos de cesiones de suelos para equipamientos y dotaciones. Al no haber una NT, lo que se utiliza por el momento son los reglamentos de 1978 sobre planeamiento urbanístico y gestión urbanística.

Aprobación: Estas normas son aprobadas por decretos del Consejo de Gobierno previo informe de la COTMAC, dicho informe es preceptivo y no vinculante, es decir, que el Consejo de Gobierno se puede desvincular, alejar del informe.

B.1.2) *Instrucciones técnicas del planeamiento urbanístico*: Como en el caso de las NTPU no son verdaderos planes, aunque no dejan de ser reglamentos. Se configuran como unas recomendaciones que pueden ser seguidas o no por las administraciones. En caso de no seguir la recomendación deberán hacerlo de forma motivada. *Aprobación*: Serán aprobadas por el CPTMA previo informe de la COTMAC.

B.2) Instrumentos del Planeamiento Urbanístico.

B.2.1) *Planes Generales de Ordenación (PGO):* *Ámbito:* Tiene un ámbito municipal. *Contenido:* Su objetivo fundamental es la clasificación del suelo, y además de ello y dentro de cada clase de suelo, establece a que categoría corresponde. También reservan los terrenos que se han de reservar para Sistemas Generales, y en concreto se establece que como mínimo se deberán reservar 5m² libres, parques,... por cada habitante o por cada plaza alojativa. Traza los distintos sectores en los que se dividirá el municipio para proceder a su urbanización, y establecerá el aprovechamiento urbanístico medio de cada sector, este no podrá diferir más del 15% entre los distintos sectores.

Dentro del PGO puede existir un plan que se llama *Plan Operativo*, que se dará en aquellos municipios que tengan más de 10.000 habitantes o igual número de plazas turísticas, estos planes contienen una regulación detallada de la ordenación urbanística del municipio, y deberán ser modificados cada cuatro años.

Tramitación: Corresponderá al Ayuntamiento, pero su *aprobación* definitiva corresponderá a la COTMAC, sin embargo el llamado Plan Operativo podrá ser aprobado por el propio Ayuntamiento previo informe de la COTMAC.

Limitaciones:

- No puede reclasificar suelo que siendo rústico hubiere sufrido un incendio, salvo que hayan transcurrido al menos treinta años, o bien que se realice esa modificación mediante una ley.
- No se puede reclasificar suelo rústico que tenga la categoría de protección forestal o hidrológica.
- No se puede establecer incremento de edificabilidad en zonas donde ya existan 75 viviendas por hectárea o 10.000 m² de edificación residencial o turística por hectárea de superficie.

B.2.2) *Plan Parcial de Ordenación (PPO):* Sirve para desarrollar lo establecido en el PGO. Se desarrolla en suelo urbano no consolidado por la urbanización y en suelo urbanizable. *Elaboración:* La elaboración puede ser instada (pedida) y realizada tanto por los particulares como por la admón. , pero la *aprobación* definitiva correrá a cargo del Ayuntamiento previo informe de la COTMAC y del Cabildo (informe no vinculante).

Requisitos:

- Referidos al suelo urbano no consolidado por la urbanización y al suelo urbanizable.
- Una densidad máxima de 70 viviendas por hectárea.
- Una edificabilidad bruta máxima de 0.8 m²/m².
- Reserva mínima de 40 m²/100m² de edificación para espacios libres, dotaciones y equipamientos. De toda esta reserva al menos el 50% estará destinado a espacios libres públicos.
- Previsión de al menos una plaza de aparcamiento por cada vivienda, pero fuera de la red vial.
- Referidos al suelo urbanizable de uso turístico.
- Reserva mínima de 50m² de suelo/ 100m² de edificación destinados a espacios libres, dotaciones y equipamiento, de los cuales al menos 30m² deberán dedicarse a espacios libres públicos, y como máximo 7m²/100m² a dotaciones.
- Referidos a suelos edificados de uso industrial.
- Reserva de suelo destinada a espacios libres que comprenda al menos el 10% de la superficie total ordenada.
- Reserva de suelo con destino a dotaciones de al menos el 1% del total de la superficie ordenada.
- Reserva del 3% para equipamiento del total de la superficie ordenada.
- La reserva para sistemas generales no serán computada a la hora de realizar los cálculos anteriores.

B.2.3) *Plan Especial de Ordenación (PEO):* Desarrolla el contenido de los PGO, pero se dedican a un ámbito específico, y dentro de un ámbito territorial determinado, tales como saneamiento, suministro eléctrico, restauración de un conjunto histórico, como por ejemplo los PERA (Plan Especial de Reforma Interior).

Elaboración: Es exactamente igual a la de los PPO, con una pequeña salvedad, si el PEO se dedica a la protección de conjuntos históricos, zonas arqueológicas o sitios históricos se requerirá un informe favorable del Cabildo, que en el caso de que no sea realizado por el Cabildo en el plazo de 3 meses, se considerará que el Cabildo ha dado su visto bueno.

B.2.4) *Estudios de detalle:* Su misión es completar o reajustar cuestiones como manzanas, alineaciones, rasantes o volúmenes, pero siempre dentro del marco establecido por los PGO, PPO y PEO. Los estudios de detalle están subordinados a los planes de ordenación. *Elaboración:* Pueden ser formulados tanto por los particulares como por la admón. y su *aprobación* es competencia del Ayuntamiento.

B.2.5) *Catálogos:* Los Ayuntamientos deben aprobar y tener actualizado un catálogo municipal que recoja bienes tales como monumentos, espacios de interés histórico, de interés artístico, arqueológico, etc..., que merezcan especial protección y donde se recojan las intervenciones que se puedan realizar así como los usos permitidos.

B.2.6) *Ordenanzas municipales de edificación y urbanización:* Hay dos tipos, una destinada a la edificación y otra a la urbanización. Las dedicadas a la *edificación*, se refieren a aspectos morfológicos, sobre todo temas estéticos y otros aspectos que no inciden en la edificabilidad ni en el destino del suelo, como por ejemplo la forma de los tejados. Las dedicadas a la *urbanización* versan sobre aspectos tales como la proyección, ejecución material, recepción y mantenimiento de las obras.

Ambas ordenanzas son de *ámbito* municipal, y serán *aprobadas* por el Ayuntamiento.

B.3) Instrumentos para la ejecución material del planeamiento

B.3.1) *Proyectos de urbanización:* Sirven para la ejecución material de lo dispuesto en los PGO; PPO y PEO en materias de infraestructuras, mobiliario urbano, ajardinamiento y demás servicios urbanísticos para el suelo urbano y urbanizable.

B.3.2) *Proyectos de ejecución:* Son proyectos que tienen como objeto la ejecución material de los sistemas generales, desarrollando lo establecido en los PGO; PPO y PEO.

Ambos proyectos, el de urbanización y el de ejecución, pueden ser *formulados* tanto por el particular como por la admón., y su *aprobación* definitiva corresponderá al ayuntamiento. Su *tramitación* se realizará de igual forma que las licencias municipales.

Procedimiento general para la tramitación y aprobación de los instrumentos del planeamiento.

La elaboración de un plan conlleva una serie de aprobaciones sucesivas y que se pueden desarrollar por las distintas administraciones, por ejemplo, el PIO es aprobado inicialmente por el Cabildo, pero su aprobación definitiva se realizará mediante un decreto del Consejo de Gobierno. El PGO es aprobado inicialmente por la admón. local, pero de forma definitiva es aprobado por la COTMAC.

Hay tres tipos de aprobaciones:

- Aprobación inicial.
- Aprobación provisional.
- Aprobación definitiva.

En medio de ellas se pueden dar trámites de información pública, que sirven para que los ciudadanos conociendo el proyecto de la admón. aleguen lo que considere oportuno. Algunos planes, antes de ser redactados, tienen un trámite que se denomina *avance*, que es simplemente un plazo que realiza la admón.

para recoger ideas de los ciudadanos, y después ayudado por estas ideas redactar el proyecto del plan urbanístico.

El órgano que puede aprobar definitivamente el plan tiene las siguientes opciones:

- Aprobar definitivamente el plan en los términos en que fue formulado.
- Aprobar definitivamente el plan, pero supeditando o condicionando esa aprobación a que se arreglen una serie de deficiencias.
- Aprobar definitivamente el plan pero solo de forma parcial, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:
- La parte que se pretende aprobar no sea contraria, incoherente con la que no se apruebe.
- Que se subsane la parte que no va a ser aprobada, es decir, que se vuelva a formular o redactar la parte que no va a ser aprobada.
- Suspender motivadamente la aprobación definitiva del plan.
- Desestimar de forma motivada la aprobación definitiva del plan.

Trámite de información pública:

En el trámite de información pública, los ciudadanos tienen la posibilidad de realizar alegaciones sobre el plan, y estas alegaciones deberán ser contadas de forma motivada por la admón.

Antes de aprobarse la ley del suelo de 1976, se dieron cuenta que la admón. pública llegaba en un momento demasiado tardío, porque el plan ya había sido formado. Entonces para evitarlo apareció la figura del *avance*, que se da antes de la aprobación inicial del plan, y aquí los ciudadanos tienen la oportunidad de pronunciarse sobre como ven el futuro de la ciudad. El avance no es obligatorio en todas las clases de planes (i.e.: PPO), por ejemplo es obligatorio en los planes generales (PGO), en los planes especiales y en los PIO.

Revisión y modificación de los planes.

Para revisar o modificar un plan se sigue el mismo procedimiento que para su tramitación. Esta regla general se rompe cuando existan razones de urgencia y de interés general para adaptar los planes urbanísticos a los planes que ordenan los recursos naturales y el territorio. En este caso el Gobierno mediante un decreto fijará un plazo para que los municipios afectados revisen sus planes urbanísticos. En el caso de que no respeten ese plazo, entonces será la CPTMA la que de forma subsidiaria realice esta adaptación (excepción a la regla general).

- Revisión del planeamiento:

Significa un reconsideración del contenido del plan y puede ser motivada por distintas causas:

- El cumplimiento de los objetivos del plan y en especial el agotamiento del llamado suelo urbanizable diferido.
- El cambio de idea o concepción del modelo territorial.
- Cuando se pretenda reclasificar el suelo rústico en suelo urbanizable (revisión del PGO y no del PPO)
- Cuando se den cambios profundos dentro del plan.
- Modificación del Planeamiento:

Se dará en todos los demás casos, por ejemplo, un PPO que establece que los viales se trazarán de una forma, se modifica y se traza de otra forma.

Excepcionalmente la COTMAC aprobará definitivamente una modificación en los siguientes casos:

- Cuando se modifiquen espacios libres o zonas verdes, en este caso la propia modificación deberá prever o estipular la misma extensión de zona verde o espacio libre y en condiciones parecidas.
- Si la modificación incrementa el volumen edificable de la zona, en ese caso se deberá prever un aumento también de espacios libre, de al menos 5m² por cada habitante o plaza alojativa turística. Por ejemplo, en un sector S1 donde existe una densidad de 50 viviendas por hectárea y el ayuntamiento intenta aumentarla a 60, este aumento se deberá acompañar de un aumento de zonas libres de 5m² por habitante.

Efectos o consecuencias de la elaboración, modificación o revisión de los instrumentos de planeamiento.

Para evitar la edificación in extremis, es decir, para evitar que con la nueva creación de un plan no beneficioso se soliciten licencias para ampararse de esta forma en el plan anterior se da la llamada suspensión del otorgamiento de licencia.

Para evitar que la modificación del plan no cumpla con sus objetivos, la suspensión de las licencias no se puede dar de cualquier manera, se tiene que dar dentro de unos límites.

Existen dos tipos de suspensiones, la *voluntaria*, y la *obligatoria*, la suspensión *voluntaria* se da cuando el ayuntamiento está estudiando la modificación de un plan, no se puede prolongar durante más de un año. La *obligatoria* se da cuando una vez aprobado inicialmente el plan, en este momento, el ayuntamiento deberá suspender el otorgamiento de licencias.

Reglas a observar entre la suspensión voluntaria y la suspensión obligatoria:

- Ambos tipos de suspensión pueden sumarse si la aprobación inicial se produce dentro del año de la suspensión voluntaria, pero la suma de la suspensión voluntaria y de la obligatoria no puede ser mayor de dos años.
- Transcurre el plazo de un año de suspensión voluntaria sin que se produzca la aprobación inicial del plan. En este momento la suspensión queda automáticamente levantada hasta que se produzca la aprobación inicial del plan que conlleva la suspensión obligatoria del otorgamiento de la licencia, tal que no se podrá prolongar más allá de un año.
- Si no se ha acordado la suspensión voluntaria una vez aprobado inicialmente el plan, la suspensión obligatoria se podrá prolongar durante los próximos dos años.
- Para evitar abusos por parte de la admón. una vez extinguidos los efectos de la suspensión obligatoria, no podrá volver a acordarse la suspensión voluntaria u obligatoria durante 5 años.

Efectos de la aprobación de los planes.

- La obligatoriedad, es decir, los planes son obligatorios, porque son reglamentos y por lo tanto deben de ser cumplidos; en el caso de que un edificio construido con un plan antiguo y conforme a este, se encuentre en la situación de que años más tarde se modifica el plan, se puede llegar a dos posibles soluciones para los cambios de planeamiento urbanístico donde hay un edificio a menos de 100m y ahora no se puede construir:
- Que la admón. expropie esta propiedad pagando el valor del edificio.
- Declarar el edificio como fuera de ordenación, esto conlleva la prohibición de que se realicen obras de consolidación, aumento de volumen, modernización y en general todas las obras que supongan un incremento del valor de edificio a efectos de expropiación. Las obras que se pueden realizar son obras pequeñas de tipo higiénico, de conservación y de ornato (decoración). El edificio declarado fuera de ordenación se convertiría en una especie de paria urbanístico.
- El plan al ser un reglamento debe ser publicado para que todos podamos conocer su contenido, y existe un derecho que tiene el ciudadano que es el derecho a conocer cuál es la situación urbanística de sus propiedades, por ejemplo, si una persona tiene un solar, puede acudir al ayuntamiento y pedir información sobre su situación urbanística, y éste en el plazo de un mes contestará si es suelo urbanizable y puede

construir.

- Efecto legitimador del ejercicio de la potestad expropiataria. La aprobación del plan lleva implícita la declaración de interés pública o social, la admón. no tiene por qué realizar por otra parte la declaración de interés pública o social, sino la propia aprobación del plan conlleva esta declaración.

NOTA IMPORTANTE: Ya existe el Decreto 1/2000, Texto Refundido de la LOTC y de LENC.

TEMA 8: LA PROPIEDAD DEL SUELO

Estatuto legal de la propiedad del suelo y facultades de la propiedad inmobiliaria.- Clases de suelo y régimen jurídico.-Distribución de beneficios y cargas.- Régimen de valoraciones.- Patrimonios públicos del suelo.

Tipos de suelo.

Hay tres tipos de suelo:

- Suelo urbano.
- Suelo urbanizable.
- Suelo rústico.
- **Suelo urbano.**

Es un suelo reglado, es decir, que si el suelo cumple con una serie de características tiene que ser clasificado como suelo urbano. Aquí no cabe discrecionalidad de la admón., es decir, cierta libertad de ésta a la hora de tomar una decisión.

Tiene la consideración de suelo urbano:

- El suelo ya transformado que cuenta como mínimo con:
- Acceso rodado.
- Abastecimiento de agua.
- Evacuación de aguas.
- Suministro de energía eléctrica.
- Suelo urbano consolidado por la edificación: la aglomeración de viviendas ha provocado que el suelo se considera como suelo urbano.
- Aquellos terrenos que hayan sido urbanizados de acuerdo con el planeamiento.

Derechos de los propietarios de suelo urbano:

- Completar la urbanización si fuese necesario.
- Derecho a edificar, a construir siempre respetando las condiciones urbanísticas (lo respetado en el planeamiento).

Obligaciones de los propietarios de suelo urbano consolidado por la urbanización:

- Completar la urbanización si esto fuera necesario hasta que los terrenos adquieran la condición de solar.
- Edificar en el plazo establecido en el planeamiento.

Obligaciones de los propietarios de suelo urbano consolidado por la edificación (no consolidado por la urbanización):

- Ceder obligatoria y gratuitamente a la admón. local todos los terrenos necesarios para los viales, espacios

libres, zonas verdes y dotaciones públicas.

- Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento establece.
- Ceder obligatoria y gratuitamente a la admón. el 10% del aprovechamiento urbanístico del sector. Este porcentaje tiene un carácter máximo por lo que la admón. autonómica podrá establecer un porcentaje inferior establecido en la ley 6/1998. (clasificación del suelo y revalorizaciones).
- Proceder a la distribución equitativa de beneficios y de cargas derivadas del planeamiento, antes de proceder a su ejecución.
- Costear o pagar y en su caso ejecutar la urbanización.
- Edificar dentro del tiempo establecido en el planeamiento.

Existe la posibilidad de urbanizar y edificar de forma simultanea, pero siempre que se establezca la garantía suficiente por parte de los propietarios.

En suelo de uso industrial, este sistema de urbanización se flexibiliza y se establece la posibilidad de construir en un terreno que todavía no tenga la condición de solar siempre que al menos tenga la suficiente seguridad, salubridad y que los problemas de contaminación estén suficientemente controlados.

• Suelo urbanizable

Actualmente el suelo urbanizable es un suelo residual, en el sentido de que todo lo que no sea suelo urbano o merezca la consideración de suelo rústico será considerado como suelo urbanizable. Con esto se ha conseguido aumentar los terrenos aptos para ser edificados. Si incrementa la oferta de suelo hay más competencia, luego los precios descenderán y si incrementa la demanda, los precios subirán. Un aumento en la demanda no les afecta de ninguna forma, pues el particular adquirirá el producto cueste lo que le cueste.

Mientras no se urbanice el suelo urbanizable, este se comportaría como si se tratase de suelo rústico, es decir, el particular no puede construir en ese sitio. Es necesario, urbanizar el lugar, para lo cual se recurre al PPO.

Deberes de los propietarios de suelo urbanizable: En principio tienen los mismos deberes que los propietarios de suelo urbano consolidado por la edificación, pero tienen un deber distinto:

3. Costear, pagar y ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales externos a la actuación, y en su caso las obras necesarias para la ampliación de estos sistemas.

• Suelo rústico.

El suelo rústico es aquel suelo que merece una especial protección por muy diversas razones. La ley estatal 6/1998 (ley del Régimen del Suelo y Valoraciones) divide el suelo rústico en las siguientes clases:

- Suelo clasificado como rústico por un plan de ordenación territorial o por una ley sectorial, dentro de este tipo nos podemos encontrar con:
- Suelo protegido por sus valores paisajísticos, arqueológicos, culturales, históricos, científicos, ambientales, etc...
- Suelo rústico por motivos de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial.
- Suelo rústico debido a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público. Por ejemplo, el suelo que se encuentra alrededor de una carretera o autopista es un suelo rústico, pues está sometido a una servidumbre de carretera, se trata de un terreno libre donde no se puede edificar y es considerado rústico.
- Terrenos clasificados como suelo rústico por el plan general (PGO), son los siguientes:
- Terrenos que coinciden con las características del punto i anterior.
- Suelo clasificado como rústico por su valor agrícola, ganadero, forestal o riquezas naturales.
- Suelo clasificado como rústico debido a que el municipio cree que es inadecuado, no idóneo para el

desarrollo urbanístico.

Distribución de beneficios y cargas: El aprovechamiento urbanístico.

Es la efectiva atribución al propietario afectado por una actuación urbanística de los usos e intensidades susceptibles de adquisición privada o en su caso su *equivalente económico*

El equivalente económico no se define en la ley, sino que se calcula través de la conjunción de múltiples factores como por ejemplo el aprovechamiento urbanístico bruto, clase de suelo, usos permitidos, sistemas generales, densidad, etc...

Aprovechamiento urbanístico bruto (AUB): o índice de edificabilidad, es todo lo que se puede construir en el sector, en lo que se refiere a edificaciones.

Aprovechamiento urbanístico objetivo (AUO): es el aprovechamiento urbanístico susceptible de ser patrimonializado por los propietarios.

$AUO = AUB - \text{Dotaciones no susceptibles de ser patrimonializadas.}$

Ejemplo: El AUB es de 200.000m², el área reservada para docencia 5000m², para equipamiento social 10.000m² y equipamiento comercial 10.000m². ¿Cuál es el AUO?

$$AUO = 200.000 - (10.000 + 5.000) = 185.000\text{m}^2$$

(AUB) (eq.soc.) (doc.)

Aprovechamiento urbanístico medio(AUM): sirve para distribuir los beneficios y las cargas entre los propietarios, es igual a:

$AUO / AOM =$

Totalidad de la superficie – Terrenos dedicados a

del sector sistemas generales

Ejemplo: La superficie del sector es de 1.000.000m², y se dedican 80.000m² a sistemas generales. Hallar el AUM.

$$185.000$$

$$AUM = 185.000 / 1.000.000 = 0.2 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

$$1.000.000 - 80.000$$

Aprovechamiento urbanístico subjetivo (AUS): la fórmula es el resultado de multiplicar el solar por el 90% y por el AUM. El hecho de multiplicar por el 90%, es que los propietarios están obligados a ceder el 10% del AUM.

Ejemplo: Hallar el AUS de un solar de 1000m².

$$AUS = 1.000 * 0.9 * 0.2 = 180\text{m}^2$$

Problema: Tenemos un sector de 1.000.000 m² con un AUB de 0.6 m²/m², reservamos para sistemas generales 100.000m², la densidad de vivienda por hectárea es de 50 viviendas / hectárea. Hallar el AUS de un solar de 1.000m² y las plazas de aparcamiento que se deben construir en el sector.

$$\text{AUB} = 1.000.000 * 0.6 = 600.000 \text{ m}^2 \text{ construibles}$$

$$\text{Preescolar} = 2 * 5.000 = 10.000 \text{ m}^2 \text{ AUO} = 600.000 - (10.000 +$$

$$\text{EGB} = 10 * 5.000 = 50.000 \text{ m}^2 + 50.000 + 20.000 + 30.000) =$$

$$\text{BUP} = 4 * 5.000 = 20.000 \text{ m}^2 = 490.000$$

$$\text{Jardines} = 15 * 5.000 = 75.000 \text{ m}^2$$

$$\text{Áreas de juego} = 6 * 5.000 = 30.000 \text{ m}^2 \text{ 490.000}$$

$$\text{Parque deportivo} = 8 * 5.000 = 40.000 \text{ m}^2 \text{ AUM} = 0.54$$

$$\text{Equip. Comercial} = 4 * 5.000 = 20.000 \text{ m}^2 \text{ 1.000.000} - 100.000$$

$$\text{Equip. Social} = 6 * 5.000 = 30.000 \text{ m}^2 \text{ AUS} = 1.000 * 0.9 * 0.54 =$$
$$= 486 \text{ m}^2$$

$$\text{Plazas de garaje} = 600.000 / 100 = 6.000 \text{ plazas}$$

El plan parcial que se refiere a suelo residencial de la ley 9/1999 debía respetar como mínimo lo siguiente:

- La edificabilidad bruta no podrá ser superior a 0.8m²/m².
- No puede haber más de 70 viviendas por hectárea.
- Tiene que existir una reserva mínima de 40m² por cada 100m² de edificación de suelo destinados a espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos públicos o privados. Se establece que al menos el 50% de esta reserva estará destinado a espacios libres públicos, como parques y jardines.
- Deberá existir una plaza de aparcamiento público por cada vivienda fuera de la red viaria.

TEMA 9: LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Presupuestos jurídicos para la ejecución del planeamiento.– Sistemas de ejecución del planeamiento.– La práctica de convenios urbanísticos.

Introducción.

Hasta ahora al plan lo vemos desde un punto estático, pero ahora plasmaremos la realidad del contenido del plan.

Cuestiones básicas.

Para urbanizar y edificar en suelo urbanizable necesitamos un PPO. En suelo urbano no se necesitará la acreditación de un plan parcial de ordenación. En suelo urbano consolidado por la edificación si que se necesitará un plan para urbanizar correctamente.

Sistemas de ejecución.

Hay dos tipos de sistemas, los públicos y los privados:

- *Sistemas públicos:* va a ser la admón. la que se encarga de la mayor parte del proceso urbanizador y edificador.
- *Sistema de cooperación.*
- *Sistema de expropiación.*
- *Sistema de ejecución forzosa.*
- *Sistemas privados:* Son los propietarios los que van a asumir las cargas de los procesos de urbanización y edificación.
- *Sistema de concierto.*
- *Sistema de compensación.*
- *Sistema de ejecución empresarial.*

Reglas generales para elegir el sistema de ejecución:

En el suelo urbano o en el suelo urbanizable se preferirán los sistemas de ejecución privada a no ser de que existan razones de interés público, en esta caso se podrá acudir a un sistema de ejecución público y tendrá preferencia entre los tres el de cooperación.

En el caso de suelo rústico tenemos que distinguir entre la ejecución de sistemas generales o de dotaciones e infraestructuras públicas. En este caso se acudirá al sistema de expropiación, como por ejemplo en el caso de ensanchamiento de una autopista. Para los casos restantes se acudirá al sistema de cooperación.

2.a) *Sistema de ejecución de concierto:* El propietario o propietarios asumirán el proceso urbanizador y edificador según unas condiciones pactadas con el ayuntamiento mediante un instrumento llamado convenio urbanístico.

Este sistema se lleva a cabo de tres formas posibles:

- Mediante una entidad urbanística de gestión formada por los propietarios. Tendrá carácter administrativo y durará hasta que se realice la actuación o en su caso durante más tiempo, porque la entidad se compromete también a conservar la urbanización realizada.
- Mediante una sociedad mercantil, normalmente una SA constituida por capital aportado por los propietarios.
- Ejecución directa por el único propietario.

2.b) *Sistema de compensación:* Se caracteriza porque los propietarios asumen el protagonismo en el proceso urbanizador y edificador asumiendo las siguientes obligaciones:

- Ceden los terrenos.
- Realizan su posta en los términos y condiciones que establezca el plan.
- Se constituyen una Junta de Compensación (JC), salvo que los terrenos pertenezcan a un solo propietario.

El primer paso es aprobar los llamados *Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación*. Para ello se necesita el visto favorable de los propietarios que representan al 50% de la totalidad del sector (con la ley del 76 se necesitaba un 60%). Una vez aprobado por los propietarios que representan más del 50%, deberán ser aprobados por el ayuntamiento.

En este momento los propietarios que no se hayan adherido a la JC tendrán dos meses para hacerlo. En caso de no incorporarse la JC puede pedir a la admón. que expropie los terrenos de los que no se quieren incorporar, también cabe la posibilidad de que fuera de esos dos meses los propietarios que no se han incorporado a la JC lo hagan, siempre y cuando no hayan sido ya expropiados.

Se pueden incorporar a la JC empresas constructoras que a cambio de un aprovechamiento urbanístico costee algunos de los gastos de urbanización.

Proyecto de compensación: Es un instrumento por el cual o mediante el cual se realizará el sistema de compensación, es decir, que incluirá la distribución de beneficios y cargas entre los propietarios incorporados a la JC, la reparcelación de las propiedades, cesión obligatoria de terrenos, localización de viales y de equipamientos y dotaciones públicas y privadas.

Este sistema supone una serie de obligaciones muy importantes para los propietarios, por lo tanto es natural que la JC tenga unas potestades exorbitantes que vamos a resumir en dos:

- Pedir a la admón. actuante la expropiación.
- Realizar el ejercicio de la vía de apremio contra el propietario incumplidor.

Asimismo la JC tiene un alto grado de responsabilidades, si cometa algún tipo de infracción, la admón. podrá imponerle una multa o incluso hacer que cambie el sistema de ejecución del planeamiento y aplicar en lugar del de compensación el de cooperación o incluso el de expropiación.

2.c) *Sistema de ejecución empresarial:* Hemos visto en los anteriores sistemas que son los propietarios o la admón. los que van a ejecutar el planeamiento, sin embargo, en este sistema va a ser un empresario el encargado de ejecutar el planeamiento (un no propietario de los terrenos), por tanto, este sistema permite que un promotor, un contratista, aún no siendo propietario de los terrenos puede presentar ante la admón. un programa que deberá ser aprobado por la admón. mediante un procedimiento de concurso público.

Una vez aprobado el programa por parte de la admón. el empresario se pondrá de acuerdo con los propietarios. En caso de no llegar a un acuerdo con alguno de los propietarios, la admón. podrá expropiar los terrenos en beneficio del empresario, por lo tanto el empresario de alguna forma sería como un concesionario de la admón. Es un sistema nuevo que viene importado de la Ley Valenciana del Suelo.

- Sistemas de ejecución pública: Se acude a estos sistemas en el caso de que el propietario desista del sistema de ejecución privada (en este caso perderá la fianza y las garantías que haya constituido), o en caso de que la admón. entienda que se han incumplido los deberes y compromisos que los propietarios habían adquirido.

1.a) *Sistema de público de cooperación:* La admón. ejecuta las obras de urbanización que son pagadas por los propietarios. *Forma:* A través de un organismo público, o a través de una sociedad mercantil, que podrá ser de capital público o de capital mixto, en este caso podrá exigir a los propietarios las cantidades adeudadas mediante la vía de apremio, pero con el límite de las cantidades adeudadas en un año. También puede pactar con los propietarios en casos excepcionales el aplazamiento del pago de la deuda. En el caso de sociedad mercantil con capital mixto, si la SM reúne a los propietarios que representan al 50% de la superficie total del sector, la admón. podrá expropiar al resto de los propietarios, siendo beneficiaria la sociedad mixta.

1.b) *Sistema de expropiación:* En este sistema la admón. expropia la totalidad de los bienes y derechos del sector y realizará por sí misma las obras de urbanización y en su caso de edificación. El valor de la indemnización será el del precio de los terrenos en el mercado. Se establece la posibilidad de que a los propietarios se les pague no con dinero, sino con terrenos equivalentes propiedad de la admón. Hay una *excepción*, cabe la posibilidad de que el propietario quede liberado de la expropiación siempre que se comprometa a ejecutar el planeamiento.

1.c) *Sistema de ejecución forzosa:* Este sistema se da ante el incumplimiento de las obligaciones contraídas en un sistema de ejecución privada. La admón. realiza una resolución administrativa por la cual establece que se han incumplido los deberes que tenían los propietarios y por lo tanto procede la ejecución forzosa del

planeamiento. *Realización:* La resolución administrativa que declara la ejecución forzosa afectará todos los terrenos y las construcciones al cumplimiento de la ejecución del planeamiento mediante la ejecución forzosa, que se realizará mediante una SM de capital público, o bien, también cabe que sea una sociedad de capital mixto en la que podrán participar los propietarios de los terrenos. Estas sociedades podrán contratar con empresarios privados las obras de urbanización y edificación.

TEMA 10: LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS

Control de la edificación y uso del suelo: Licencias urbanísticas.– El visado urbanístico colegial.– Cédula de habitabilidad.

Introducción:

El particular, el propietario, tiene derecho a edificar, sin embargo, a lo que no tiene derecho es a edificar como quiera, por lo tanto, es la clásica actividad que está supeditada a un control por parte de la admón.

Licencia urbanística:

Es una declaración de voluntad de la admón. municipal mediante la cual se permite que otros sujetos ejerciten el derecho a edificar, previa comprobación de que concurren las circunstancias establecidas por la ley o por los planes urbanísticos.

De esta definición podemos sacar varias conclusiones:

- La otorga la admón. , la local, municipal, es decir, el Ayuntamiento al que pertenezca el solar donde queremos construir.
- La licencia debe respetar el contenido de la LOTC y también deberá respetar el contenido de los planes urbanísticos.

Objeto de la licencia:

Se deberá pedir una licencia en los siguientes casos según el Art.166 de la LOTC:

1. Parcelaciones urbanísticas.
2. Movimientos de tierras.

- Obras de nueva planta.
- Modificación de la estructura o del aspecto exterior de una edificación existente.
- Modificación del uso de un edificio.
- Demoliciones de edificaciones.
- Colocación de carteles publicitarios visibles desde la vía pública.
- Otros actos que se establezcan en los planes urbanísticos.

En el caso de que sea la admón. la que quiera construir, la aprobación del ayuntamiento se produce por un acuerdo municipal que produce los mismos efectos que una licencia.

Documentos que se necesitan para pedir una licencia:

- *Visado urbanístico:* Se trata de un certificado que acredita que el proyecto de obra se ajusta, es decir, respeta el planeamiento urbanístico de la zona. Este visado es otorgado por el técnico del ayuntamiento y por el secretario de este, o en su caso por los servicios jurídicos del ayuntamiento. El particular puede pedir al

ayuntamiento un informe sobre la situación urbanística de su propiedad, informe que deberá realizar en el plazo de un mes.

- *Visado colegial*: Es un documento visado o sellado por el colegio de arquitectos o en su caso de arquitectos técnicos, en el que se acredita:
- Que la persona que firma el proyecto está colegiado y que por lo tanto es un profesional competente en la materia.
- Que el proyecto cumple con la llamada *lex artis*, es decir, que el proyecto es técnicamente viable, es decir, que desde el punto de vista arquitectónico el proyecto es correcto.
- El proyecto respeta las normas colegiales sobre ejercicio profesional y encargos y contratación de profesionales.

Procedimiento de solicitud de licencia:

La ley establece que se desarrollara de forma reglamentaria el procedimiento para obtener la licencia, pero todavía no existe reglamento, con lo cual tenemos que observar las consideraciones generales que establece la ley, que son:

- La necesidad de que exista un informe técnico-jurídico que establece la conformidad, es decir, el respeto del proyecto al planeamiento urbanístico y de los recursos naturales de la zona.
- Una vez presentada la solicitud de licencia, en el plazo de tres meses, el ayuntamiento o en su caso el órgano municipal encargado de otorgar la licencia deberá resolver y notificar al particular si la licencia se otorga o no. En caso de no responder en el plazo establecido, el silencio que se da es positivo, se entiende que la admón. le ha otorgado la licencia. Este caso tiene una excepción, y es que en ningún caso se entenderá otorgada una licencia por silencio administrativo cuando la obra vaya en contra del planeamiento urbanístico o afecte al dominio o servicios públicos.
- El comienzo de las obras, una vez otorgada la licencia, se deberá poner en conocimiento del ayuntamiento con diez días de antelación y en el caso de que sean obras de construcción de alojamientos turísticos se deberá poner en conocimiento del Cabildo insular con al menos quince días de antelación.
- Existen construcciones que necesitan una autorización previa a la licencia, como es el caso de los proyectos de actuación territorial y las calificaciones territoriales. La calificación territorial caduca a los seis meses prorrogables otros seis meses, es decir si no solita la licencia en el plazo de seis meses, la calificación territorial caducará y por lo tanto deberá pedir otra calificación territorial y pedir la solicitud de la licencia dentro del plazo.

Contenido de la licencia:

La licencia de obras indicará el plazo de iniciación de las obras, de interrupción máxima y de finalización. Por ejemplo, los obras descritas en la licencia deberán iniciarse en el plazo de tres meses a contar desde el día siguiente a la notificación de esta resolución, deberán realizarse en un plazo de dos años y no podrán interrumpirse por un periodo superior a seis meses. Si no se dice nada en cuanto a los plazos la ley establece que las obras deberán iniciarse en el plazo de un año y deberán ser finalizadas en el plazo de dos años.

El incumplimiento de los plazos conlleva a la caducidad de la licencia, con la consiguiente obligación de pedir una nueva licencia.

Denegación de la licencia:

En el caso de que nos denieguen la licencia, la resolución que dicte la administración para tal denegación, deberá estar suficientemente motivada.

Efectos de la licencia:

El efecto principal es la legitimación de todos los actos, usos y actividades contempladas en la licencia. Sin embargo, puede ocurrir que debido a que se modifica, se revisa el plan, la licencia no respete el nuevo plan. En este caso, y si la licencia a sido concedida conforme al antiguo plan, no nos encontramos en la situación de que la obra esté fuera de ordenación, ni en el de suspensión del otorgamiento de la licencia, la admón. (ya sea el ayuntamiento o el Cabildo), a lo más que puede llegar es a declarar como medida cautelar la suspensión de la licencia, es decir, que se detengan las obras, concediéndole audiencia al interesado, para que defienda sus intereses ante la admón. Después de esto si la admón. decide revocar la licencia total o parcialmente, el particular tiene derecho a ser indemnizado. En muchos casos, la admón. para no tener que indemnizar permite que las obras continúen.

La ley establece la aprobación a las empresas suministradoras de agua, luz, gas y servicios de telecomunicaciones de pedir, de solicitar al encargado (jefe de obras) la licencia de obras a la hora de solicitar sus servicios, esto bajo pena de fuertes multas si se establecen dichos servicios sin la licencia.

Derecho a la edificación:

Una vez la construcción es realizada según lo establecido a la licencia y conforme al plan urbanístico se incorpora al patrimonio del propietario, quiere decir que si la construcción se realiza sin licencia o bien contra el planeamiento urbanístico, en ese caso no se podrá incorporar al patrimonio del propietario.

Deber de conservación:

En el momento en que el propietario recibe la edificación, surgen una serie de deberes. El propietario o los propietarios tienen el deber de conservar la edificación en condiciones de seguridad, salubridad y los que se conoce como ornato público.

La admón. tiene la potestad, ya sea de oficio o a instancia de parte, de hacer ejecutar las obras necesarias para que se cumplan estos deberes. Estas obras han de ser pagadas por el propietario.

Esos requisitos mínimos de seguridad, salubridad y ornato público se recogen en las ordenanzas municipales.

Existen ocasiones en las que la admón. por razones culturales o turísticas pide a los propietarios que realicen obras de conservación de la fachada, espacios visibles desde la vía pública, normalmente por razones estéticas y sin que estén contempladas en ningún tipo de plan, en este caso concreto los propietarios han de pagar estas obras hasta el límite de su deber de conservación, y lo que sobrepase este límite será pagado por la admón.

Los propietarios que tengan edificaciones incluidas en los *Catálogos*, podrán pedir a la admón. que les subvencione parte de los gastos de conservación.

La ruina urbanística. La declaración de ruina:

Existen ocasiones en que por distintos motivos una edificación es declarada en ruina, fundamentalmente podemos distinguir tres motivos diferentes:

- **Ruina económica:** Un edificio puede ser declarado en ruina económica cuando el valor de las obras necesarias para su mantenimiento sea superior al 50% del valor del edificio sin contar el valor del suelo sobre el que está asentado el edificio.
- **Ruina física:** Se da esta ruina cuando el edificio presenta un agotamiento generalizado de sus dominios estructurales o fundamentales.
- **Ruina urbanística:** Se da cuando la edificación requiera un tipo de obras que no se pueden autorizar porque la edificación se encuentra fuera de ordenación.

Procedimiento a seguir para declarar una edificación en ruina:

La admón. de oficio o a instancia de parte puede declarar en ruina un edificio y acordará su total o parcial demolición. Este acuerdo deberá ser notificado al propietario y a los inquilinos y estos podrán alegar todo lo que estimen conforme a derecho.

La demolición deberá ser efectuada por el ayuntamiento a costa del propietario, es decir, pagando al propietario.

Es cierto que el propietario podrá pedir la suspensión de la demolición, pero si la ruina del edificio se fundamenta en razones de seguridad, en este caso, la admón. podrá proceder a desalojar el edificio y a demolerlo.

TEMA 11: LA DISCIPLINA URBANÍSTICA.

Protección de la legalidad urbanística.– Infracciones y sanciones urbanísticas.– Acción pública y control judicial en materia urbanística.

Introducción:

La protección de la legalidad urbanística es una cuestión de absoluta vigencia, de absoluta actualidad, puesto que vivimos ante una proliferación de actos cometidos contra la legalidad urbanística. El origen, en el caso concreto de las licencias, es que existe una cierta *cultura* del fenómeno de la autoconstrucción, es decir, de la construcción sin licencia y realizada sin un técnico competente, por otra parte, es cierto que se ha dado una inactividad por parte de la admón. debido a una falta de voluntad política en la lucha contra este fenómeno.

La admón. dispone de tres armas para luchar contra este fenómeno:

- La suspensión de las obras y en su caso de la licencia, ya que hay veces que se realizan las obras con licencia pero contra licencia.
- La demolición de las obras.
- La sanción, es decir, la multa.

Estas tres herramientas pueden coexistir, es decir, que se pueden dar simultáneamente.

La nueva LOTC consciente del fenómeno de la autoconstrucción intenta reactivar, reforzar estas herramientas, lo que dice esta ley es que la admón. local *debe* actuar, y también crea lo que se llama la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural (APMUN), para luchar contra este fenómeno, que depende de la Conserjería de Política Territorial y Medio ambiente.

- **Suspensión:** Se trata de una medida cautelar, es decir, para evitar males mayores la admón. no dice si el particular tiene razón o no, sino que se suspenda la licencia hasta que se resuelva. **Objeto:** Una suspensión se puede interponer contra actos materiales de edificación y uso del suelo no legitimados por licencia u orden de ejecución (edificación), y en el caso de que se trate de suelo rústico no legitimado por proyecto de actuación territorial o por calificación territorial. La suspensión se caracteriza por dos cuestiones fundamentales, en primer lugar supone una reacción frente a una actuación no legitimada mediante licencia u orden de actuación, y porque es una medida cautelar, porque no prejuzga si existe o no una fracción urbanística, sino que solamente suspende la ejecución de la obra para evitar males mayores. El órgano competente para decidir la suspensión sería el Alcalde o el director de la APMUN. **Procedimiento:**
- Decide suspender las obras el órgano competente.
- Notificación: indistintamente al propietario, al promotor, al director de la obra o incluso en su defecto a cualquier persona que se identifique como persona relacionada con las obras.

- Una vez notificada la suspensión se procederá al precintado de las obras y se corta el suministro de energía eléctrica, agua, gas, telefonía, y cable. En caso de que se desobedezca, la admón. podrá retirar la maquinaria de construcción a un lugar habilitado al efecto, y por supuesto que los gastos de transporte deberán ser pagados por los infractores. También puede imponer multas de una cuantía del 5% del valor de las obras realizadas y nunca inferior a 100.000 pesetas, imponiendo dichas multas cada 10 días, hasta un máximo de 100 días o hasta que se obedezca la orden de suspensión (multas coarctivas).
- Una vez suspendidas las obras se requerirá al afectado para que inste, establezca su legalización en un plazo de tres meses que se podrán prorrogar otros tres debido a la naturaleza de las obras, o bien que ajusta las obras al contenido de la licencia, para lo que tendrá el mismo plazo.
- **Demolición:** La demolición *no es una sanción*, se trata de una restauración del orden urbanístico violado, volver las cosas a su sitio (*non bis in ídem* = no se puede castigar dos veces a alguien por una misma cosa, concurren demolición y multa). Los casos castigables con la demolición son:
 - Edificaciones realizadas en suelos urbanizables que no hayan sido desarrollados mediante un plan parcial.
 - Edificaciones ubicadas en suelo rústico que no hayan obtenido el correspondiente proyecto de actuación territorial o bien la calificación territorial.
 - Cuando solicitada la legalización esta ha sido denegada, sin licencia, o con licencia y se haya construido contra licencia.
 - Cuando no se haya solicitado a tiempo la legalización y la obra resulte incompatible con el planeamiento.

TEMA 12: INCIDENCIA DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL SOBRE EL URBANISMO.

Costas.– Carreteras.– Patrimonio histórico artístico.– Turismo.– Protección medioambiental.

Ley de costas:

Sería la incidencia de la legislación sectorial sobre urbanismo. Hay leyes con mucha incidencia sobre el urbanismo, por ejemplo la Ley de Costas y la Ley de Carreteras.

La ley de Costas habla de un concepto fundamental, la *zona marítimo–terrestre*. Esto es, la zona que cubre la bajamar máxima, es decir, el punto en el que el agua se retira más, hasta la pleamar máxima o equinoccial. La ley dice que esta zona se extenderá al lugar donde llegan las olas en los temporales más grandes conocidos.

Esta zona es dominio público, es decir, no se puede vender, ni embargar,... el Estado es el titular. Las playas son también dominio público de titularidad estatal. También los islotes, los acantilados en las playas,...

Para proteger las zonas marítimo–terrestres, se establecen unas servidumbres, que son:

- **Servidumbre de tránsito:** Tiene 6m. de ancho, ampliable a 20m. contados a partir del límite interior de la ribera del mar. Se suele utilizar esta zona para construir paseos marítimos. Existe la posibilidad de ocupar temporalmente esta zona, pero se tendrá que habilitar un paso alternativo a que se está ocupando.
- **Servidumbre de acceso público y gratuito al mar:** Se puede poseer una propiedad privada que linde con el mar, pero tendrá que dejar un acceso, para lo que se expropian los terrenos que sean necesarios para dicho acceso, para aparcamientos,...
- **Servidumbre de protección:** Esta servidumbre es de 100m. ampliables a otros 100m. contados a partir del límite interior de la ribera del mar; así la servidumbre de tránsito coincidirá con parte de la servidumbre de protección. Sirve para proteger la costa de una serie de usos, de edificaciones que no deberían estar situados en primera línea de playa. Es una *ley estatal*, por tanto los planes urbanísticos del ayuntamiento deberán respetar estos mínimos.
- ***Servidumbre zona de influencia:** Sería una zona que se puede extender hasta 500m. a partir del límite interior de la ribera del mar. Así, será una zona en la cual, los planes tendrán que evitar que se formen pantallas arquitectónicas y se reservará espacio para zonas de aparcamiento que permitan el disfrute del litoral.

Régimen del suelo que delimita el litoral:

El suelo urbanizable se podrá edificar, uso residencial, en zonas a partir de los 100m. contados desde el límite interior de la ribera del mar. Así se dejará libre la primera línea de playa, para que no exista un uso privado de la primera línea.

En suelo urbano se establece una distancia distinta, a partir de los 20m. ya se podrá urbanizar. En el futuro se intenta que las edificaciones que no cumplan con estos requisitos disminuyan.

mayoría simple es la mitad de los presentes más uno.

mayoría absoluta es la mitad de los Diputados (presentes o no) más uno.

inamovibles: una vez entiende de un caso no podrán ser desplazados de ese caso, solamente por razones de abstención o recusación establecidas en la ley.

Existen dos periodos de sesiones, de Septiembre a Diciembre y de Febrero a Junio, si se interpone una moción de censura no se podrá repetir en un mismo periodo de sesiones.

Delegación: consiste en el transvase provisional de una competencia de un órgano superior a un órgano inferior pero el órgano superior sigue manteniendo la titularidad sobre la competencia, de manera que el órgano superior conserva la potestad reglamentaria y de control.

Transferencia: sería el transvase de una competencia de un órgano superior a uno inferior, y también, de la titularidad sobre la competencia, con lo cual la potestad reglamentaria y de control también se transfiere al órgano inferior.

directo: hay listas cerradas, que son aquellas en las que el orden correspondiente a los candidatos es estricto, y listas abiertas, que son aquellas en las que dentro del mismo partido político uno elige el candidato deseado.

colegio: órgano compuesto por más de una persona, en contraposición de los órganos unipersonales.

dictámenes vinculantes: cuando su contenido obliga al órgano que pidió el informe.

colegiarse: cada colegio tiene sus propios estatutos pero el acto de admisión de una persona en dicho colegio es reglado, es decir, el colegio se limita a constatar si el candidato reúne los requisitos establecidos en la norma. En caso afirmativo se podrá colegiar, en caso contrario se le deberá informar que requisitos le faltan.

Matiz respecto a la transferencia en los registros: la Admón. local, a no ser que existan convenios de tramitación, no está obligada a trasladar dicha tramitación, según el Art. 38 de la LRJ-PAC)

es un error de bulto, que objetivamente se puede constatar, por ejemplo que se diga que falta algún documento pero si se encuentra.

disponer: si yo soy propietario de una cosa puedo hacer lo siguiente: enajenar (vender), donar, puedo realizar un contrato de arrendamiento, prestarla, darla en herencia, destruirla, abandonarla, etc.

transferencia: se pasa a otra persona.

coactiva: te obliga

afectación: vinculación de un bien a un caso o a un servicio público.

Regulación especial: normas aplicables especiales(i.e.: una playa, una carretera, EUAT, etc.,...)

prescripción adquisitiva: es la adquisición de la propiedad de un bien mediante su posesión continuada durante un cierto periodo de tiempo.

Estándares urbanísticos: contenido que ha de tener todo plan urbanístico, en el que se incluyen materias como zonas verdes, equipamientos docentes, equipamientos sociales, etc.

Plusvalía: aumento de valor, beneficios.

Sistemas generales: infraestructura de importancia tal que tiene una influencia decisiva en el desarrollo de la comunidad.

Dotaciones públicas: colegios, institutos, hospitales, etc.

Desarrollo sostenible: es un desarrollo económico que no dilapide la naturaleza, el medio ambiente.

Es el suelo urbano consolidado por la edificación.

Paria urbanístico: edificio no querido por el planeamiento, edificio que no puede prosperar.

Solar: Superficie de suelo urbano, urbanizado conforme al planeamiento urbanístico.

Sistemas generales: elementos fundamentales que integran la ordenación urbanística de un territorio. Por ejemplo, una autopista, un aeropuerto, etc..., incluso polideportivos.

Aprovechamiento urbanístico: es la superficie que se puede construir en el sector, la admón. utiliza este terreno para la fabricación de viviendas sociales.

Ley sectorial: Se refiere a un sector, a una cosa concreta, por ejemplo la ley de costas, ley de carreteras,...

vía de apremio: pedir a la admón. o actuar por delegación de la admón. y conseguir las cantidades adeudadas.

Capital mixto: participada por la admón. y por propietarios.

Técnico-jurídico: Técnico desde el punto de vista que interviene el arquitecto o arquitecto técnico del ayuntamiento que es el encargado de estudiar el proyecto y ponerlo en relación con el planeamiento del municipio, jurídico ya que el secretario del ayuntamiento o en su caso el servicio jurídico del ayuntamiento se encarga de la calificación jurídica del informe técnico.

Legislación sectorial: normas que regulan un sector concreto.

Legislación

pág-31-