

ÍNDICE

Abreviaturas empleadas	17
Capítulo 1. Las potestades administrativas de disciplina urbanística	21
I. LA REGULACIÓN DE LA DISCIPLINA URBANÍSTICA EN EL TRLOTUP	21
II. LAS POTESTADES ADMINISTRATIVAS EN MATERIA DE DISCIPLINA URBANÍSTICA	24
III. CARÁCTER IRRENUNCIABLE Y DE OBLIGADO EJERCICIO DE LAS POTESTADES DE DISCIPLINA URBANÍSTICA	25
IV. MEDIDAS PREVENTIVAS DE PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA	28
A) La necesidad de justificar la legalidad de la edificación para beneficiarse de la fe pública notarial y de la protección del Registro de la Propiedad	28
B) La necesidad de acreditar la licencia de edificación para contratar el suministro de servicios esenciales	30
C) La no valoración de las construcciones ilegales	31
Capítulo 2. Administración competente en materia de disciplina urbanística	33
I. INTRODUCCIÓN	33
II. COMPETENCIAS MUNICIPALES EN MATERIA DE DISCIPLINA URBANÍSTICA	37
A) Competencia propia municipal como regla general	37
B) Consecuencias de la inactividad municipal	38
C) La asistencia y colaboración en el ejercicio de la competencia municipal	40
D) Posibilidad de crear Mancomunidades o Consorcios para el ejercicio de las competencias de disciplina urbanística	41
E) Los órganos municipales competentes en materia de disciplina urbanística	41

III. LA SUSTITUCIÓN AUTONÓMICA EN LAS COMPETENCIAS MUNICIPALES	41
A) El supuesto ordinario de comunicación	42
B) El supuesto especial de sustitución	42
IV. LAS COMPETENCIAS AUTONÓMICAS PROPIAS EN MATERIA DE DISCIPLINA URBANÍSTICA	46
A) Competencias autonómicas	46
1. Los actos de uso y edificación en suelo no urbanizable contrarios al planeamiento como ámbito material de la competencia autonómica en disciplina urbanística	46
2. Competencia concurrente, pero con preferencia a favor de la Administración autonómica	47
3. La competencia autonómica lo es tanto de las potestades de protección y restauración de la legalidad, como de las sancionadoras	48
V. LA AGENCIA VALENCIANA DE PROTECCIÓN DEL TERRITORIO	48
Capítulo 3. La inspección urbanística	53
I. LA INSPECCIÓN URBANÍSTICA	53
A) El concepto de inspección urbanística	53
B) Función de inexcusable ejercicio	54
C) Administraciones competentes en materia de inspección urbanística.	54
D) El personal inspector	55
II. LAS ACTAS DE LA INSPECCIÓN URBANÍSTICA	57
A) Contenido de las actas	57
B) Presunción de veracidad.	58
III. LA COLABORACIÓN DE OTRAS ENTIDADES EN EL EJERCICIO DE LA DISCIPLINA URBANÍSTICA	59
Capítulo 4. Protección de la legalidad urbanística ante actos de uso y edificación sin licencia o contra licencia	63
I. INTRODUCCIÓN	63
A) Los distintos supuestos de protección de la legalidad urbanística: esquema general	63

II. LA PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA ANTE ACTOS EN EJECUCIÓN SIN LICENCIA O EN CONTRA DE SUS DETERMINACIONES	66
A) Actos en curso de ejecución sin licencia.	67
1. Presupuesto habilitante.	67
2. Medidas cautelares	68
3. Órganos competentes para su adopción	73
4. Cuestiones procedimentales	73
5. El incumplimiento de la orden de paralización	76
6. Medidas posteriores. En particular el requerimiento de legalización.	80
7. Supuesto legal de no necesidad de efectuar el requerimiento de legalización.	83
B) Actos en curso de ejecución contra licencia	84
1. Presupuesto habilitante.	84
2. Medidas de restauración de la legalidad.	84
3. Órganos competentes para su adopción	86
4. Medidas posteriores	87
III. LA PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA ANTE ACTOS SIN LICENCIA O CONTRA LICENCIA YA FINALIZADOS	87
A) Supuesto ordinario	88
1. Presupuesto habilitante.	88
2. Medidas cautelares	89
3. Órganos competentes para su adopción	89
4. Cuestiones procedimentales	90
5. Medidas posteriores	90
6. Legislación aplicable a la hora de fijar el plazo de prescripción o caducidad de la potestad de restauración	90
B) El supuesto especial del artículo 255.5 del TRLOTUP	91
1. Presupuesto de hecho	91
2. Consecuencias	92
C) Régimen de las edificaciones transcurrido el plazo para dictar la orden de restauración	93
IV. ESPECIALIDADES EN LOS SUPUESTOS DE ACTOS QUE REQUIEREN DE AUTORIZACIÓN URBANÍSTICA AUTONÓMICA.	94

V. ESPECIALIDADES EN MATERIA DE DISCIPLINA URBANÍSTICA EN RELACIÓN CON ACTUACIONES SUJETAS A DECLARACIÓN RESPONSABLE	97
Capítulo 5. La orden de restauración	103
I. INTRODUCCIÓN	103
II. EL PROCEDIMIENTO DE RESTAURACIÓN	104
A) Inicio del procedimiento de restauración	104
B) Instrucción del procedimiento	104
C) Terminación del procedimiento: la orden de restauración	105
III. LA ORDEN DE RESTAURACIÓN	106
A) Modalidades de restauración de la legalidad urbanística	106
1. La demolición de lo ilegalmente edificado	107
2. La reconstrucción de lo ilegalmente demolido	107
3. La reagrupación de las parcelas, en el caso de parcelaciones ilegales	108
4. El cese definitivo de la actividad	108
5. En general, «la ejecución de todas aquellas operaciones complementarias necesarias para devolver físicamente los terrenos, edificaciones o usos al estado anterior a la vulneración»	108
B) El principio de proporcionalidad en la elección de la modalidad de restauración de la legalidad urbanística	109
C) La ejecución de la orden de restauración	109
D) La necesidad de autorización judicial para ejecutar órdenes de restauración que impliquen entrada en domicilio o lugar equivalente	111
E) Medidas complementarias a la restauración de la legalidad urbanística	112
F) La posible suspensión de la orden de restauración	115
1. La suspensión de la orden de restauración como consecuencia de la interposición de un recurso	116
2. La suspensión de la orden de restauración como consecuencia del inicio de un procedimiento de legalización	118
3. La suspensión de la orden de restauración prevista en el artículo 259.4 del TRLTUP	119

4. Órgano administrativo competente para acordar la suspensión de la orden de restauración	120
IV. EL INCUMPLIMIENTO DE LA ORDEN DE RESTAURACIÓN	121
A) Introducción	121
B) Actuaciones en el caso de incumplimiento	121
1. La imposición de multas coercitivas	122
2. La ejecución subsidiaria por parte de la Administración	123
3. Traslado del incumplimiento al Ministerio Fiscal.	125
C) La expropiación por incumplimiento de la orden de restauración.	125
1. Presupuestos en los que procede esta expropiación	126
2. Procedimiento.	126
3. Especialidades de la valoración	127
D) Otras medidas complementarias mientras dure el incumplimiento de la orden de restauración.	127
1. Las obras ilegales no se incorporan al patrimonio del infractor	128
2. Inhabilitación para recibir determinadas subvenciones y para ser urbanizador o empresa constructora de un programa.	128
V. EL PLAZO DE PRESCRIPCIÓN PARA LA EJECUCIÓN POR LA ADMINISTRACIÓN DE LA ORDEN DE RESTAURACIÓN	129
VI. LAS ORDENES DE RESTAURACIÓN DICTADAS POR EL JUEZ PENAL EN LA SENTENCIA POR EL DELITO CONTRA LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y EL URBANISMO	131
A) La regla general es la de que la sentencia del juez penal ha de ordenar la demolición	131
B) Demolición ordenada por el juez penal y posterior legalización.	135
Capítulo 6. Actos de uso y ejecución amparados por licencia ilegal	139
I. INTRODUCCIÓN	139
II. REACCIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL ANTE LICENCIAS URBANÍSTICAS Y ORDENES DE EJECUCIÓN ILEGALES	140
A) Reacción municipal ante licencias y órdenes de ejecución nulas de pleno derecho	141

B)	Reacción municipal ante licencias ilegales pero no nulas de pleno derecho.	144
III.	LA ANULACIÓN DE LICENCIA COMO CONSECUENCIA DE LA INTERPOSICIÓN DE RECURSOS ADMINISTRATIVOS	145
IV.	LA IMPUGNACIÓN AUTONÓMICA DE LICENCIAS MUNICIPALES	148
A)	El requerimiento de anulación contra licencias urbanísticas	149
1.	Requerimiento autonómico ordinario de anulación de una licencia urbanística	149
2.	Requerimiento autonómico de anulación de una licencia urbanística que interfiera en las competencias autonómicas	150
B)	El recurso contencioso administrativo autonómico contra licencias urbanísticas	151
	Capítulo 7. Las infracciones urbanísticas, parte general. . .	153
I.	INTRODUCCIÓN: EL RÉGIMEN SANCIONADOR EN MATERIA URBANÍSTICA. CONCEPTO Y CLASES DE SANCIONES	153
A)	Esquema general	153
B)	El principio de legalidad en materia sancionadora.	154
C)	Concurrencia de legislaciones protectoras.	155
1.	Presupuesto para que exista la concurrencia de normativa a que se refiere el artículo 264.2 del TRLOTUP.	157
2.	Consecuencia jurídica de la concurrencia: «sólo se aplica la sanción más severa de las previstas»	158
D)	Clasificación general de las infracciones urbanísticas	158
II.	LAS SANCIONES Y SUS CLASES	161
A)	Las sanciones.	161
B)	Cuantía de las multas.	162
1.	La cuantía de las multas: reglas generales	162
2.	El decomiso del beneficio económico ilícito.	162
C)	La inhabilitación para asumir la condición de urbanizador	163
1.	La inhabilitación como sanción accesoria	163
2.	El Registro autonómico de resoluciones de inhabilitación	165

3. Extensión de la inhabilitación al concesionario o subcontratista Ç de urbanización	166
III. LOS SUJETOS RESPONSABLES Y LA GRADUACIÓN DE LA RESPONSABILIDAD	166
A) Los sujetos responsables	166
1. Consideraciones generales	166
2. El promotor, el constructor y el director de las obras como sujetos responsables.	168
3. Peculiaridades de las personas jurídicas	169
B) Circunstancias agravantes y atenuantes	170
C) La graduación de la responsabilidad	173
1. Graduación de la responsabilidad en función de las circunstancias atenuantes o agravantes	173
2. Multas a distintos grupos de responsables	175
3. Base cálculo de las sanciones	176
D) Supuestos de exención o bonificación de la sanción por restauración voluntaria del orden infringido o por el pago voluntario	177
IV. PROCEDIMIENTO SANCIONADOR Y RESPONSABILIDAD CIVIL	179
A) El procedimiento sancionador	179
1. Regulación y trámites del procedimiento sancionador	179
2. Especialidades en la terminación de los procedimientos sancionadores	184
3. El plazo para resolver el expediente sancionador	185
4. La separación entre órgano instructor y el sancionador en el procedimiento administrativo.	185
5. Coordinación del procedimiento sancionador con el de protección de la legalidad	187
B) Cuestiones incidentales en el procedimiento sancionador	190
1. Indicios de la comisión de un ilícito penal	190
2. Indicios de comisión de otra infracción administrativa para la que no se es competente.	193
3. Medidas cautelares en la tramitación del expediente sancionador	193
C) Infracciones conexas	194
D) Resarcimiento de daños y perjuicios	195

V. LA PRESCRIPCIÓN DE INFRACCIONES Y SANCIONES	196
A) Prescripción de las infracciones	196
1. Los plazos de prescripción	196
2. Comienzo de la prescripción	196
3. Las infracciones continuadas	197
4. Interrupción de la prescripción.	198
B) La prescripción de las sanciones	198
Capítulo 8. Las infracciones urbanísticas muy graves	201
I. LA INFRACCIÓN URBANÍSTICA POR REALIZACIÓN DE ACTUA- CIONES ILEGALES EN SUELOS PROTEGIDOS	201
A) Conducta tipificada	201
B) La sanción.	202
C) Las consecuencias de la inclusión en el Código Penal del delito contra la ordenación del territorio y urbanismo .	202
II. PARCELACIONES ILEGALES EN SUELO NO URBANIZABLE	204
A) Conducta tipificada	205
B) La sanción.	206
Capítulo 9. Las infracciones urbanísticas graves	207
I. INTRODUCCIÓN	207
II. INFRACCIÓN GENÉRICA POR REALIZACIÓN DE OBRAS ILE- GALES	207
A) Conducta tipificada	208
B) La sanción.	209
III. OBRAS PROHIBIDAS EN EDIFICACIONES FUERA DE ORDENA- CIÓN.	210
A) Conducta tipificada	210
B) La sanción.	211
IV. ACTUACIONES EN EDIFICIOS CATALOGADOS.	211
A) La infracción de los apartados 1 y 2 del artículo 283.	211
1. Conducta tipificada	212
2. La sanción.	212
B) La infracción del apartado 3 del artículo 283	212
1. Conducta tipificada	213
2. La sanción.	213

V. OTRAS INFRACCIONES URBANÍSTICAS GRAVES.	214
A) La infracción urbanística grave del artículo 284.1 del TRLOTUP	214
1. Conducta tipificada	214
2. La sanción	214
B) La infracción tipificada en el artículo 282.2 del TRLOTUP	215
1. Conducta tipificada	215
2. La sanción	215
C) La infracción tipificada en el artículo 284.3 del TRLOTUP	215
1. Conducta tipificada	216
2. La sanción	216
D) La infracción tipificada en el artículo 284.4 del TRLOTUP	216
1. Conducta tipificada	217
2. La sanción	217
E) La infracción tipificada en el artículo 284.5 del TRLOTUP	217
1. Conducta tipificada	217
2. La sanción	217
F) La infracción tipificada en el artículo 284.6 del TRLOTUP	217
1. Conducta tipificada.	218
2. La sanción	219
Capítulo 10. Las infracciones urbanísticas leves	221
I. LAS INFRACCIONES URBANÍSTICAS LEVES	221
A) La infracción urbanística leve del artículo 285.1 del TRLOTUP	221
1. Conducta tipificada	221
2. La sanción	222
B) La infracción urbanística leve del artículo 285.2 del TRLOTUP	222
1. Conducta tipificada	222
2. La sanción	222

C) La infracción urbanística leve del artículo 285.3 del TRLOTUP	223
1. Conducta tipificada	223
2. La sanción	223
D) La infracción urbanística leve del artículo 285.4 del TRLOTUP	223
1. Conducta tipificada	224
2. La sanción	224