

SUMARIO

PRÓLOGO

Fernando GARCÍA-MORENO RODRÍGUEZ. 9

INTRODUCCIÓN 43

CAPÍTULO I GÉNESIS Y EVOLUCIÓN HISTÓRICA DE LAS ÓRDENES DE EJECUCIÓN

1.	LAS ÓRDENES DE EJECUCIÓN EN EL DENOMINADO DERECHO URBANÍSTICO HISTÓRICO: DE 1800 A 1955	53
1.1.	Las órdenes de ejecución en la normativa de ámbito nacional	55
1.1.1.	Decreto de 2 de julio de 1810.	55
1.1.2.	Constitución Española de 1812	56
1.1.3.	Real Orden de 9 de septiembre de 1853	56
1.1.4.	Ley de Expropiación Forzosa de 10 de enero de 1879.	57
1.1.5.	Ley relativa a la construcción de Casas baratas de 1911.	58
1.2.	Las órdenes de ejecución en la normativa de ámbito local.	59
1.2.1.	Ordenanzas de Policía Urbana y Rural de Madrid de 1847	60
1.2.2.	Ordenanzas Municipales de la villa y término de Mieres	60
1.2.3.	Ordenanzas Municipales de Valencia de Don Juan.	62
2.	LAS ÓRDENES DE EJECUCIÓN EN LA LEGISLACIÓN ESTATAL: DE LA LEY DE 12 DE MAYO DE 1956, SOBRE RÉGIMEN DEL SUELO Y ORDENACIÓN URBANA, AL PRESENTE.	63

2.1.	Introducción	63
2.2.	Ley de 12 de mayo de 1956, sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana	64
2.3.	Ley 19/1975, de 2 de mayo, de Reforma de la Ley Sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana	65
2.4.	Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana	65
2.5.	Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística	67
2.6.	Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo	68
2.7.	Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana	69
2.8.	Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones	70
2.9.	Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo	71
2.10.	Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo	72
2.11.	Ley 2/2011, de 4 de marzo de Economía Sostenible y Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las Entidades Locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa	73
2.12.	Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas	74
2.13.	Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana	76
3.	LAS ÓRDENES DE EJECUCIÓN EN LA LEGISLACIÓN AUTÓNOMICA DESDE 1978 A LA ACTUALIDAD	77

CAPÍTULO II

NATURALEZA JURÍDICA DE LAS ÓRDENES DE EJECUCIÓN

1.	EL DEBER DE CONSERVACIÓN: PRESUPUESTO DE LA ORDEN DE EJECUCIÓN	81
1.1.	Presupuesto de la orden de ejecución	81
1.2.	La función social de la propiedad como fundamento del deber de conservación	84

1.3.	El ámbito tradicional del deber de conservación: seguridad, salubridad y ornato	87
2.	NATURALEZA JURÍDICA DE LA ORDEN DE EJECUCIÓN	89
2.1.	La orden de ejecución como acto administrativo de policía y gravamen	90
2.2.	Naturaleza constitutiva o declarativa de la orden de ejecución.	93
2.3.	Diferencia con las autorizaciones administrativas	97

CAPÍTULO III
REGULACIÓN Y CLASIFICACIÓN DE LAS ÓRDENES DE EJECUCIÓN

1.	LAS ÓRDENES DE EJECUCIÓN EN LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA AUTONÓMICA	101
1.1.	Las órdenes de ejecución en las distintas normativas autonómicas	102
1.1.1.	Comunidad Autónoma de Castilla y León	102
1.1.2.	Comunidad Autónoma de Cantabria	110
1.1.3.	Comunidad Autónoma de Madrid	114
1.1.4.	Comunidad Autónoma de Andalucía.	116
1.1.5.	Comunidad Autónoma de Asturias	120
1.1.6.	Comunidad Autónoma de La Rioja	125
1.1.7.	Comunidad Autónoma del País Vasco.	126
1.1.8.	Comunidad Autónoma de Castilla La Mancha.	128
1.1.9.	Comunidad Autónoma de Cataluña.	137
1.1.10.	Comunidad Autónoma de Aragón	140
1.1.11.	Comunidad Autónoma de Valencia.	145
1.1.12.	Comunidad Autónoma de Murcia	148
1.1.13.	Comunidad Autónoma de Galicia	149
1.1.14.	Comunidad Autónoma de las Islas Canarias	150
1.1.15.	Comunidad Autónoma de Navarra	152
1.1.16.	Comunidad Autónoma de las Islas Baleares.	158
1.1.17.	Comunidad Autónoma de Extremadura	160
1.2.	Rasgos comunes en las distintas leyes urbanísticas autonómicas en relación con el deber de conservación y las órdenes de ejecución	164
1.2.1.	El deber de conservar los inmuebles en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato	164
1.2.2.	El objeto material o físico sobre el que puede recaer la orden de ejecución	165

1.2.3.	La orden de ejecución no precisa licencia de obras previa.	166
1.2.4.	Órgano que dicta la orden de ejecución	166
1.2.5.	El propietario como destinatario de la orden de ejecución	167
1.2.6.	Inicio del expediente de orden de ejecución por motivos de conservación de oficio o por denuncia.	167
1.2.7.	Obligatoriedad del trámite de audiencia	168
1.2.8.	Concreción de las obras en la propia orden de ejecución	169
1.2.9.	Proporcionalidad de la actuación recogida en la orden de ejecución	169
1.2.10.	La ejecución forzosa de la orden de ejecución	170
2.	CLASIFICACIÓN POR EL CONTENIDO O ALCANCE DE LA ORDEN DE EJECUCIÓN	170
2.1.	Órdenes de ejecución propias o tradicionales.	173
2.1.1.	Órdenes de ejecución derivadas del deber de conservar los inmuebles en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato.	173
2.1.2.	Órdenes de ejecución por motivos de interés turístico y estético	174
2.2.	Órdenes de ejecución impropias o vanguardistas	175
2.2.1.	Órdenes de ejecución derivadas del deber de rehabilitar	176
2.2.2.	Órdenes de ejecución derivadas del deber de no alterar el aspecto originario	177
2.2.3.	Órdenes de ejecución derivadas del deber de conservación del medio ambiente, patrimonio natural y cultural y paisaje	178
2.2.4.	Órdenes de ejecución derivadas de la obligación de adaptación al ambiente y entorno.	178
2.2.5.	Órdenes de ejecución derivadas de la necesidad de dotar de habitabilidad o uso efectivo los edificios.	179
2.2.6.	Órdenes de ejecución derivadas del deber de dotar a los edificios de accesibilidad.	180
2.2.7.	Órdenes de ejecución por motivos de interés cultural	180
2.2.8.	Órdenes de ejecución dictadas en prevención de riesgos naturales o tecnológicos	181

2.2.9.	Órdenes de ejecución derivadas de la inclusión de los edificios en planes de rehabilitación.	181
2.2.10.	Órdenes de ejecución derivadas de los deberes urbanísticos	182

**CAPÍTULO IV
ELEMENTOS SUBJETIVOS, OBJETIVOS Y FORMALES DE LAS
ÓRDENES DE EJECUCIÓN**

1.	SUJETOS INTERVINIENTES.	187
1.1.	Órgano competente que dicta la orden de ejecución . . .	187
1.1.1.	La Administración Municipal.	187
1.1.2.	Otras Administraciones competentes.	195
1.2.	Destinatario de la orden de ejecución.	197
1.2.1.	El propietario y la apariencia de titularidad . . .	197
1.2.2.	Particularidades del destinatario	205
1.2.2.1.	Las comunidades de propietarios. . .	205
1.2.2.2.	La Administración como propietaria	208
1.2.2.3.	Destinatario distinto del propietario.	210
1.2.3.	El principio de subrogación real	212
2.	OBJETO Y LÍMITES DE LA ORDEN DE EJECUCIÓN	216
2.1.	Alcance de la orden de ejecución	216
2.1.1.	Alcance de la orden de ejecución por el objeto sobre el que recaen	216
2.1.1.1.	Las casas y edificios.	217
2.1.1.2.	Solares, terrenos, cunetas, etc.	218
2.1.1.3.	Urbanizaciones y sus elementos . . .	219
2.1.1.4.	Carteles, cabinas, mobiliario urbano, etc.	220
2.1.1.5.	Construcciones	221
2.1.1.6.	Instalaciones	222
2.1.2.	Alcance de la orden de ejecución por el tipo de acción que mandan	223
2.1.2.1.	Ejecución de obras y otras actuaciones.	224
2.1.2.2.	Órdenes de ejecución de no hacer .	224

2.1.3.	Alcance de la orden de ejecución por el ámbito en que se despliega	225
2.1.4.	Alcance por el propio contenido de la orden de ejecución	226
2.2.	Límite económico del deber de conservación	232
2.2.1.	La ruina del edificio.	232
2.2.2.	Momento de la declaración de ruina	240
2.2.3.	Obras urgentes	244
2.3.	Límite natural de la orden de ejecución	247
2.3.1.	Ejecución de nuevas instalaciones.	247
2.3.2.	Ejecución de obras que no derivan de la ausencia o deficiente conservación.	248
3.	REQUISITOS FORMALES DE LA ORDEN DE EJECUCIÓN	249
3.1.	Requisitos generales	249
3.2.	Requisitos específicos	250
3.2.1.	Requisitos específicos esenciales.	250
3.2.1.1.	Concreción de las obras	250
3.2.1.2.	Plazo de ejecución de las obras.	253
3.2.2.	Requisitos específicos por Comunidades Autónomas	254
3.2.2.1.	Obligación de incorporar un presupuesto de las obras	255
3.2.2.2.	Información sobre las subvenciones	256
3.2.2.3.	Necesidad de proyecto	256
3.2.2.4.	Proposición de alternativas técnicas	257
3.2.2.5.	Solicitud de prórrogas	257

CAPÍTULO V PROCEDIMIENTO DE ELABORACIÓN DE LAS ÓRDENES DE EJECUCIÓN

1.	INEXISTENCIA DE UN PROCEDIMIENTO ESPECÍFICO	259
1.1.	Iniciación del procedimiento de la orden de ejecución.	263
1.2.	Informes técnicos necesarios.	266
1.3.	Medidas cautelares	269
1.4.	Notificación, alegaciones y prueba	270
1.5.	Audiencia	272
1.6.	Resolución	274
1.7.	Duración del procedimiento	275

2.	PROCEDIMIENTO DE URGENCIA DE LAS ÓRDENES DE EJECUCIÓN.....	277
2.1.	La excepcionalidad del procedimiento de urgencia.	277
2.2.	Responsabilidad de la Administración por los daños y perjuicios ocasionados con motivo de la adopción de medidas urgentes	280
3.	EL PROCEDIMIENTO DE DECLARACIÓN DE RUINA COMO CAUCE PARA EL DICTADO DE UNA ORDEN DE EJECUCIÓN .	282
4.	EL EXPEDIENTE DE LA ORDEN DE EJECUCIÓN NO ES UN PROCEDIMIENTO SANCIONADOR.....	283

**CAPÍTULO VI
PROBLEMÁTICA DE LAS ÓRDENES DE EJECUCIÓN**

1.	EL INCUMPLIMIENTO DE LA ORDEN DE EJECUCIÓN	285
1.1.	Sistemas de ejecución forzosa de la orden de ejecución .	288
1.1.1.	La multa coercitiva	289
1.1.2.	La ejecución subsidiaria de la orden de ejecución.....	294
1.1.2.1.	Liquidación de las obras ejecutadas subsidiariamente	298
1.1.2.2.	Autorización judicial de entrada en el domicilio	302
1.1.2.3.	La compulsión sobre las personas ..	306
1.1.3.	La ejecución por sustitución	306
1.1.4.	La expropiación.....	311
1.2.	Sanción por incumplimiento de la orden de ejecución ..	312
1.3.	La Responsabilidad de la Administración por el incumplimiento de la orden de ejecución.....	321
2.	PERMISOS Y REQUISITOS NECESARIOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA ORDEN	325
2.1.	Necesidad de obtención de licencia de obras	325
2.2.	Obligación de aportar proyecto para ejecutar la orden de ejecución	328
2.3.	La aplicación de tributos a la orden de ejecución: del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras a la tasa	331
3.	SUSPENSIÓN Y REVISIÓN DE LAS ÓRDENES DE EJECUCIÓN .	340

4.	LA ORDEN DE EJECUCIÓN COMO INSTRUMENTO RESTAURADOR DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA INFRINGIDA: DUALIDAD DE PROCEDIMIENTOS Y SOLUCIÓN A LA PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN DE RESTAURACIÓN.....	342
----	--	-----

CAPÍTULO VII
LA ORDEN DE EJECUCIÓN Y EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

1.	LA INSCRIPCIÓN DE LAS ÓRDENES DE EJECUCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.....	351
----	--	-----

ANEXO:
FORMULARIOS

1.	DENUNCIA POR INCUMPLIMIENTO DEBER DE CONSERVACIÓN.....	359
2.	INFORME TÉCNICO PARA EXPEDIENTES DE ORDEN DE EJECUCIÓN.....	360
3.	ORDEN DE EJECUCIÓN REALIZACIÓN DE OBRAS.....	362
4.	ORDEN DE EJECUCIÓN DE LIMPIEZA DE SOLAR.....	363
5.	RESOLUCIÓN EJECUCIÓN SUBSIDIARIA ORDEN DE EJECUCIÓN.....	365

EPÍLOGO.....	369
---------------------	------------

BIBLIOGRAFÍA.....	375
--------------------------	------------