

SUMARIO

ABREVIATURAS	45
PRÓLOGO	51
Ángel Menéndez Rexach	
PRESENTACIÓN	55

TÍTULO I MARCO JURÍDICO

CAPÍTULO 1. LA INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACIÓN. EVOLUCIÓN LEGISLATIVA	61
Ángel Menéndez Rexach	
1. INTRODUCCIÓN	61
2. ANTIGUO RÉGIMEN	64
3. SIGLO XIX: POLICÍA URBANA	65
4. SIGLO XX: LEGISLACIÓN DE RÉGIMEN LOCAL Y DEL SUELO	68
4.1. El Reglamento de Obras, Servicios y Bienes Municipales 1924	68
4.2. El Reglamento de Servicios de 1955.....	68
4.3. La Ley del Suelo de 1956	70
4.4. La Ley de reforma de 1975, el Texto Refundido de 1976 y el Reglamento de Disciplina Urbanística.....	72
4.5. La Ley 8/1990, el Texto Refundido de 1992 y la STC 61/1997	74
4.6. La Ley 6/1998	76
5. LEGISLACIÓN ESTATAL VIGENTE	77
6. DECLARACIONES RESPONSABLES Y COMUNICACIONES PREVIAS.	80
7. EJECUCIÓN FORZOSA EN MATERIA DE URBANISMO: LAS ÓRDENES DE DEMOLICIÓN	83
8. BIBLIOGRAFÍA	85

CAPÍTULO 2. INMUTABILIDAD Y VARIABILIDAD DE LA DISCIPLINA URBANÍSTICA Y LAS TÉCNICAS A SU SERVICIO 89

Luciano Parejo Alfonso

1.	LOS FUNDAMENTOS HISTÓRICOS Y EL MARCO ACTUAL DE LA DISCIPLINA URBANÍSTICA	89
1.1.	La Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana de 1956	89
1.2.	El Texto Refundido de la Ley de 1976 y el Reglamento de disciplina urbanística de 1978	90
1.3.	La pluralización territorial, en lo esencial, del régimen legal de la ordenación urbanística y, por tanto, de su disciplina	93
1.4.	La distribución general de competencias en la materia	94
1.5.	La diversificación de los modelos autonómicos de disciplina urbanística y la vinculación de ésta al régimen de intervención <i>ex ante</i> y <i>ex post</i> de los actos de transformación y uso del suelo; el esquema competencial resultante	96
2.	ENSAYO DE CLASIFICACIÓN DE LOS DISTINTOS MODELOS AUTONÓMICOS Y SUS SOLUCIONES.....	97

CAPÍTULO 3. LA ACCIÓN PÚBLICA EN EL URBANISMO..... 133

César Tolosa Tribiño

1.	INTRODUCCIÓN	133
2.	CARACTERIZACIÓN ESPECÍFICA DE LEGITIMACIÓN ACTIVA POR EL EJERCICIO DE LA ACCIÓN PÚBLICA.....	135
3.	TITULARIDAD DEL EJERCICIO DE LA ACCIÓN PÚBLICA	136
4.	OBJETO DEL PROCESO Y CONTENIDO DE LA PRETENSIÓN	140
4.1.	Objeto	140
4.2.	Pretensiones ejercitables	141
4.3.	Alegación de razones formales.....	142
5.	LA ACCIÓN PÚBLICA EN EL TRÁMITE DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS	143
6.	EL PROBLEMA DEL EJERCICIO ABUSIVO DE LA ACCIÓN PÚBLICA.....	144
7.	PLAZO DE EJERCICIO DE LA ACCIÓN PÚBLICA.....	145
8.	LOS GASTOS Y LAS COSTAS PROCESALES EN CASO DE EJERCICIO DE LA ACCIÓN PÚBLICA.....	146
9.	EL CAMINO DE LA ASIMILACIÓN DE LA ACCIÓN PÚBLICA A LA ACCIÓN MEDIOAMBIENTAL	148

CAPÍTULO 4. SIMPLIFICACIÓN Y AUTOMATIZACIÓN DE PROCEDIMIENTOS PARA EL OTORGAMIENTO DE TÍTULOS HABILITANTES Y EL EJERCICIO DE LA DISCIPLINA URBANÍSTICA	153
José Ángel Oreiro Romar y Fernando Suárez Lorenzo	
1. LA ADMINISTRACIÓN ELECTRÓNICA EN ESPAÑA: EVOLUCIÓN DESDE LA LEY 11/2007 HASTA LA ACTUALIDAD	153
1.1. Antecedentes y contexto de la Ley 11/2007	154
1.2. Principales objetivos de la Ley 11/2007	155
1.3. Principios básicos de la Ley 11/2007	155
1.4. Impacto en la Administración pública.....	156
1.5. Desarrollo y despliegue de la administración electrónica. La administración electrónica en la actualidad.....	157
1.5.1. A nivel nacional.....	157
1.5.2. A nivel autonómico.....	158
1.5.3. A nivel local.....	158
1.6. Avances tecnológicos relevantes	159
1.7. Retos y desafíos en la implantación de la administración electrónica.....	161
2. SIMPLIFICACIÓN ADMINISTRATIVA	162
2.1. Elementos para lograr la simplificación administrativa	164
3. AUTOMATIZACIÓN DE PROCESOS (RPA)	165
4. APLICACIÓN EN TÍTULOS HABILITANTES Y EJERCICIO DE LA DISCIPLINA URBANÍSTICA.....	168
4.1. Procesos de complejidad mínima. Algoritmo tradicional....	169
4.2. Procesos de complejidad media. Automatización robótica de procesos (RPA)	170
4.2.1. Declaraciones responsables y comunicaciones previas	170
4.2.2. Procedimiento de concesión de títulos administrativos habilitantes de naturaleza urbanística	171
4.2.3. Procedimientos de carácter sancionador	172
5. EL (FUTURO) PRESENTE: USO DE LA IA.....	172

TÍTULO II

TÍTULOS HABILITANTES DE NATURALEZA URBANÍSTICA

CAPÍTULO 5. LOS TÍTULOS HABILITANTES DE NATURALEZA URBANÍSTICA: DEL CONTROL *EX ANTE* AL CONTROL *EX POST*. LICENCIAS URBANÍSTICAS, DECLARACIONES RESPONSABLES Y COMUNICACIONES PREVIAS 179

Juan Antonio Chinchilla Peinado

1.	LA EXIGENCIA DE UN CONTROL URBANÍSTICO DE LOS USOS DEL SUELO. VARIEDAD DE TIPOLOGÍAS.....	179
1.1.	La exigencia de un control de los usos del suelo como sello distintivo del derecho urbanístico desde el Antiguo Régimen.....	179
1.2.	La conceptualización de la licencia, la declaración responsable y la comunicación como técnicas de control urbanístico	182
1.3.	Competencia estatal y competencia autonómica en materia de urbanismo. Tipología de actos sometidos a licencia, a declaración responsable o comunicación y actos excluidos.	184
2.	RÉGIMEN JURÍDICO DE LA LICENCIA	192
2.1.	Carácter reglado y otorgamiento salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero	192
2.2.	Procedimiento de otorgamiento	193
2.3.	Sometimiento de la licencia a plazos de caducidad en su ejercicio.....	194
2.4.	Trasmisibilidad de la licencia	194
2.5.	Revocación por cambio de normativa	194
3.	RÉGIMEN JURÍDICO DE LA DECLARACIÓN RESPONSABLE O COMUNICACIÓN	195
3.1.	Documentación adicional que debe aportarse con la declaración responsable o la comunicación. ¿Déficit de seguridad jurídica?	195
3.2.	Protección de los derechos de terceros frente a las declaraciones responsables o comunicaciones	199
3.3.	¿Caducidad de la eficacia de la declaración responsable? Inspección. ¿Revisión o revocación de las declaraciones responsables?	201
3.4.	Comprobación e inspección	202
4.	BIBLIOGRAFÍA	208

CAPÍTULO 6. LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS	211
Julio Castela Rodríguez	
1. CUESTIONES CONCEPTUALES	211
1.1. Referencia al carácter declarativo de las licencias urbanísticas	211
1.2. Naturaleza Jurídica	213
1.2.1. Especificidad.....	213
1.2.2. Carácter previo	216
1.2.3. Carácter mixto (real y personal).....	223
1.2.4. Carácter reglado.....	226
1.2.5. Carácter no excluyente	229
1.2.6. Las licencias de apertura	231
1.2.7. El ruido y su regulación legal	234
1.3. Transmisibilidad de las licencias	239
1.4. Actos sujetos a licencia	240
1.5. Actos no sujetos a título habilitante urbanístico.....	243
2. PROCEDIMIENTO DE OTORGAMIENTO	244
2.1. Iniciación.....	244
2.1.1. Consulta previa	244
2.1.2. Requisitos de la solicitud.....	247
2.1.3. Obras mayores y menores. Proyecto técnico	248
2.2. Instrucción.....	253
2.2.1. Regla general	253
2.2.2. Plazos para resolver	253
2.2.3. Informes.....	254
2.3. Terminación.....	255
2.3.1. Expresa. Órgano competente	255
2.3.2. Resolución favorable.....	256
2.3.3. Legislación aplicable.....	256
2.3.4. Plazo para la ejecución de las prescripciones de la licencia	257
2.3.5. Resolución denegatoria.....	257
2.3.6. Declaración de inadmisibilidad	257
3. OBRAS NO SUJETAS A LICENCIA POR SU CARÁCTER SUPRAMUNICIPAL	258

3.1.	Referencia al procedimiento excepcional previsto en la Disposición Adicional 10. ^a LS 2015	258
3.2.	Las grandes obras públicas «de interés general»	262
3.3.	La evolución de la Jurisprudencia en materia de obras públicas de «interés general»	262
3.4.	Las obras complementarias y sucesivas	265

CAPÍTULO 7. EL SILENCIO ADMINISTRATIVO EN EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS. CADUCIDAD DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS. REVOCACIÓN. REVISIÓN DE OFICIO..... 273

José María Domínguez Blanco y María José Valenzuela Rodríguez

1.	EL SILENCIO ADMINISTRATIVO EN EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS	273
1.1.	Introducción a la técnica del silencio administrativo	273
1.2.	El silencio administrativo en las licencias urbanísticas: regulación estatal y autonómica.....	277
1.3.	Cómputo de los plazos en el procedimiento de tramitación de licencias urbanísticas	281
1.4.	Normativa aplicable a las licencias urbanísticas. Especial mención a la falta de resolución expresa.....	283
1.5.	Las licencias adquiridas por silencio al amparo de un Plan urbanístico anulado	285
1.6.	El silencio administrativo en el supuesto de inserción del procedimiento de legalización en el de restauración de la legalidad urbanística	287
2.	CADUCIDAD DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS	290
2.1.	Plazos para su ejecución y prórrogas	291
2.2.	Declaración expresa de caducidad	294
2.3.	Requisitos para apreciar la caducidad de una licencia	297
3.	REVISIÓN DE OFICIO	301
3.1.	La revisión de actos nulos de pleno derecho	303
3.2.	La declaración de lesividad de actos anulables	306
4.	REVOCACIÓN	307
5.	RECTIFICACIÓN DE ERRORES MATERIALES, ARITMÉTICOS O DE HECHO	310
6.	BIBLIOGRAFÍA	311

CAPÍTULO 8. LOS LÍMITES DE LA AUTONOMÍA LOCAL Y LA IMPUGNACIÓN POR LA ADMINISTRACIÓN AUTONÓMICA DE ACTOS DE LAS ENTIDADES LOCALES. PROCEDIMIENTOS Y PLAZOS PARA LA IMPUGNACIÓN	313
José María Domínguez Blanco y María José Valenzuela Rodríguez	
1. LA AUTONOMÍA LOCAL EN MATERIA DE URBANISMO	313
2. LAS RELACIONES INTERADMINISTRATIVAS.....	316
3. LAS TÉCNICAS DE CONTROL PREVISTAS EN LA LEY 7/1985, DE 2 DE ABRIL, REGULADORA DE LAS BASES DE RÉGIMEN LOCAL	318
4. EL REQUERIMIENTO PREVIO ENTRE ADMINISTRACIONES	321
4.1. El requerimiento previo en la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa ..	321
4.2. El requerimiento previo en la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de bases de régimen local	323
4.3. La recurribilidad del requerimiento previo	328
4.4. El recurso contencioso-administrativo posterior al requerimiento	329
5. EL CONTROL DE LA ADMINISTRACIÓN AUTONÓMICA EN MATERIA DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA	332
5.1. Cuestiones generales.....	332
5.2. La impugnación de licencias.....	333
5.2.1. Evolución histórica de la regulación urbanística en materia de impugnación de licencias	333
5.2.2. Estudio de la regulación en la legislación autonómica.....	335
5.2.3. El requerimiento previo a la impugnación de licencias urbanísticas: problemas de la praxis ordinaria	338
5.2.4. La tramitación de procedimiento de restauración de la legalidad urbanística ante obras con título habilitante.....	345
6. LA SUBROGACIÓN COMO MECANISMO EXCEPCIONAL DE CONTROL	349
7. BIBLIOGRAFÍA	351

CAPÍTULO 9. DECLARACIONES RESPONSABLES Y COMUNICACIONES PREVIAS. DECLARACIONES DE INEFICACIA..... 355

Vanesa Gómez Pacheco e Ignacio Soto González

1.	INTRODUCCIÓN	355
2.	REGULACIÓN DE LAS COMUNICACIONES Y DECLARACIONES RESPONSABLES EN LA NORMATIVA URBANÍSTICA. ESPECIAL REFERENCIA A LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA EN GALICIA	360
3.	OBRAS SUJETAS A DECLARACIÓN RESPONSABLE O COMUNICACIÓN PREVIA.....	366
4.	PROCEDIMIENTO Y EFICACIA DE LAS DECLARACIONES RESPONSABLES Y COMUNICACIONES PREVIAS.....	374
5.	ALCANCE DEL CONTROL PREVIO DE LAS COMUNICACIONES PREVIAS.....	377
6.	PLAZOS DE EJECUCIÓN OBRAS SUJETAS A COMUNICACIÓN PREVIA	381
7.	RÉGIMEN DE CONTROL ADMINISTRATIVO EN EL EJERCICIO DE ACTIVIDADES	382
7.1.	Transmisión de licencias de actividad	384
8.	CONTROL POSTERIOR DE LAS DECLARACIONES RESPONSABLES Y COMUNICACIONES PREVIAS.....	385
9.	DECLARACIÓN INEFICACIA DE LAS COMUNICACIONES PREVIAS.....	393
9.1.	Declaración ineficacia actividades.....	393
9.2.	Declaración ineficacia obras.....	397
9.3.	Causas de declaración de ineficacia de la comunicación previa o declaración responsable.....	399
9.4.	Procedimiento declaración ineficacia	402
10.	BIBLIOGRAFÍA	407

CAPÍTULO 10. REGULACIÓN DE LOS ESPECTÁCULOS PÚBLICOS Y ACTIVIDADES RECREATIVAS 411

Vanesa Gómez Pacheco e Ignacio Soto González

1.	INTRODUCCIÓN	411
2.	REGULACIÓN DE LOS ESPECTÁCULOS PÚBLICOS Y ACTIVIDADES RECREATIVAS EN LA NORMATIVA DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE GALICIA.....	419
3.	DECLARACIÓN RESPONSABLE DE APERTURA DE ESTABLECIMIENTOS ABIERTOS AL PÚBLICO EN QUE SE DESARROLLEN	

ESPECTÁCULOS PÚBLICOS O ACTIVIDADES RECREATIVAS Y LA ORGANIZACIÓN DE ESPECTÁCULOS PÚBLICOS Y ACTIVIDADES RECREATIVAS	425
3.1. Procedimiento de declaración responsable	427
4. LICENCIA MUNICIPAL DE APERTURA DE ESTABLECIMIENTOS ABIERTOS AL PÚBLICO EN QUE SE DESARROLLEN ESPECTÁCULOS PÚBLICOS O ACTIVIDADES RECREATIVAS Y LA ORGANIZACIÓN DE ESPECTÁCULOS PÚBLICOS Y ACTIVIDADES RECREATIVAS	430
4.1. Regulación de documentación y procedimientos de licencia.....	431
4.1.1. La apertura de establecimientos abiertos al público	431
4.1.2. La instalación de terrazas	433
4.1.3. Celebración de espectáculos públicos y actividades recreativas.....	435
4.1.3.1. La celebración de espectáculos públicos y actividades recreativas de carácter extraordinario.....	435
4.1.3.2. El montaje de instalaciones para la celebración de espectáculos públicos y actividades recreativas.....	436
4.2. Caducidad y revocación	439
5. ACTIVIDADES EXENTAS DE DECLARACIÓN RESPONSABLE, LICENCIA MUNICIPAL Y AUTORIZACIÓN AUTONÓMICA	441
6. FIESTAS Y VERBENAS POPULARES ORGANIZADAS POR AGRUPACIONES O ASOCIACIONES DE VECINOS/AS O POR COMISIONES DE FIESTAS	442
7. MODIFICACIONES EN LOS ESTABLECIMIENTOS DEDICADOS A ESPECTÁCULOS PÚBLICOS Y ACTIVIDADES RECREATIVAS.....	443
8. HORARIOS APERTURA Y CIERRE DE LOS ESTABLECIMIENTOS ABIERTOS AL PÚBLICO Y DE INICIO Y FINALIZACIÓN DE LOS ESPECTÁCULOS PÚBLICOS Y DE LAS ACTIVIDADES RECREATIVAS.....	448
9. REGISTRO DE EMPRESAS Y ESTABLECIMIENTOS.....	449
10. PLAN DE INSPECCIÓN DE LOS ESPECTÁCULOS PÚBLICOS Y ACTIVIDADES RECREATIVAS Y DE LOS ESTABLECIMIENTOS ABIERTOS AL PÚBLICO	450
11. BIBLIOGRAFÍA	451

CAPÍTULO 11. LA PRIMERA OCUPACIÓN Y UTILIZACIÓN DE LAS EDIFICACIONES 453

Antonio Cano Murcia

1.	INTRODUCCIÓN	453
2.	LAS LPO EN EL DERECHO ESTATAL	453
3.	CUESTIONES PRÁCTICAS.....	455
3.1.	La licencia de ocupación versus de utilización	455
3.2.	Concepto de licencia de primera ocupación	456
3.3.	Necesidad de la licencia de primera ocupación.....	456
3.4.	Objeto de la licencia de primera ocupación	456
3.5.	Documentación para tramitar la licencia de ocupación	457
3.6.	La licencia de primera ocupación parcial.....	459
3.7.	La licencia de primera ocupación provisional	461
3.8.	Duración de la licencia de primera ocupación.....	462
3.9.	Compatibilidad de la licencia de primera ocupación y la cédula de habitabilidad.....	462
3.10.	La transmisión de la licencia de primera ocupación.....	464
3.11.	Efectos de la licencia de primera ocupación en relación con la terminación de las obras.....	464
3.12.	La licencia de primera ocupación y la recepción de las obras de urbanización.....	466
3.13.	La inspección previa de las obras terminadas.....	467
3.14.	Licencia de primera ocupación sin licencia de obras	468
3.15.	La licencia de primera ocupación y la calificación definitiva de viviendas de régimen de protección pública	469
3.16.	La responsabilidad de las compañías suministradoras por la contratación de servicios sin licencia de primera ocupación	469
3.17.	Puede concederse licencia de primera ocupación parcial o por fases.....	470
3.18.	La licencia de primera ocupación y el otorgamiento de escritura de obra nueva terminada.....	472
3.19.	La concesión de licencia de primera ocupación cuando no se ajusta totalmente lo proyectado con lo construido	474
3.20.	Los derechos que se derivan de la licencia de primera ocupación.....	475
3.21.	La declaración responsable y la comunicación previa.....	476

CAPÍTULO 12. RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS ENTIDADES COLABORADORAS EN EL ÁMBITO DE LICENCIAS Y DECLARACIONES RESPONSABLES DESDE EL EJEMPLO DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID . 477

Felipe Iglesias González

1.	INTRODUCCIÓN	477
2.	LOS ORÍGENES DE LA COLABORACIÓN DE ENTIDADES EN LA TRAMITACIÓN DE LICENCIAS EN EL AYUNTAMIENTO DE MADRID, SU EVOLUCIÓN Y EL DEBATE SOBRE SU ALCANCE.....	478
3.	ALCANCE DE LA PARTICIPACIÓN DE LAS ENTIDADES COLABORADORAS EN DECLARACIONES RESPONSABLES Y LICENCIAS EN EL AYUNTAMIENTO DE MADRID.....	483
3.1.	Alcance de la participación de las entidades colaboradoras en materia de declaraciones responsables.....	483
3.2.	Alcance de la participación de las entidades colaboradoras en materia de licencias	492
3.3.	Alcance de la participación de las entidades colaboradoras en materia de licencias y declaraciones responsables de primera ocupación y funcionamiento.....	493
4.	LAS ENTIDADES COLABORADORAS EN EL AYUNTAMIENTO DE MADRID Y EL EJERCICIO POR PRIVADOS DE FUNCIONES PÚBLICAS	494
5.	LOS LÍMITES DE LAS ENTIDADES COLABORADORAS A LA LUZ DE LA JURISPRUDENCIA RELATIVA A LA RESERVA DE EJERCICIO FUNCIONES PÚBLICAS A FUNCIONARIOS	497
6.	BIBLIOGRAFÍA	502
	CAPÍTULO 13. RÉGIMEN DE USOS Y OBRAS PROVISIONALES.....	505
	Juan Antonio Chinchilla Peinado	
1.	LA VINCULATORIEDAD DEL PLANEAMIENTO	505
1.1.	La concepción estatutaria de la propiedad. Una interpretación crítica.....	505
1.2.	La vinculatoriedad del planeamiento en cuanto norma reglamentaria. Las prohibiciones de reservas de dispensación	510
2.	LA FLEXIBILIZACIÓN DE LA OBLIGACIÓN DE SOMETIMIENTO A LOS USOS FIJADOS POR EL PLANEAMIENTO.....	513
2.1.	La regla general. La utilización conforme al destino fijado por el planeamiento	513
2.2.	La admisibilidad legal de los usos provisionales. La regulación estatal como legislación básica susceptible de desarrollo y su concreción por la legislación autonómica y el planeamiento urbanístico.....	514

3.	EL PRINCIPIO DE PROPORCIONALIDAD COMO FUNDAMENTO DE LA FLEXIBILIZACIÓN. LA CONCRECIÓN DE LA PROVISIONALIDAD BIEN SOBRE LOS USOS BIEN SOBRE LA LICENCIA	519
3.1.	Mínima limitación al derecho de propiedad y vinculatoriedad del planeamiento	519
3.2.	La identificación de la provisionalidad en los usos o en la licencia. Una opción normativa	519
4.	LA LICENCIA PROVISIONAL	523
4.1.	¿Carácter reglado o discrecional de la licencia de usos provisionales? La incorporación de una cláusula de revocación (precario).....	523
4.2.	¿Sometimiento a plazo determinado?	525
4.3.	¿Control autonómico?	525
4.4.	Constancia registral.....	526
5.	BIBLIOGRAFÍA	527

CAPÍTULO 14. LA REGULACIÓN DEL USO Y OBRAS PERMITIDAS EN LAS CONSTRUCCIONES, EDIFICACIONES E INSTALACIONES EN RÉGIMEN DE DISCONFORMIDAD 529

José María Domínguez Blanco e Ignacio Soto González

1.	INTRODUCCIÓN	529
2.	EL RÉGIMEN DE USOS CON TÍTULO HABILITANTE EN EL RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN POR INCOMPATIBILIDAD SOBREVENIDA	531
3.	EL RÉGIMEN DE OBRAS EN EDIFICACIONES DISCONFORMES POR INCOMPATIBILIDAD SOBREVENIDA	533
3.1.	Evolución histórica.....	533
3.2.	Regulación autonómica	535
4.	EL RÉGIMEN DE USOS Y ACTIVIDADES EN EDIFICIOS SIN TÍTULO HABILITANTE RESPECTO DE LAS QUE NO PROCEDA LA ADOPCIÓN DE MEDIDAS DE RESTITUCIÓN DE LA LEGALIDAD	544
4.1.	Interpretación judicial	544
4.2.	La perspectiva registral	548
4.3.	La regulación en la normativa urbanística	549
4.4.	La concreta regulación del uso residencial en edificaciones ilegales con infracción prescrita.....	560

4.5.	La regulación de los cambios de uso.....	563
4.	BIBLIOGRAFÍA	566

CAPÍTULO 15. ASPECTOS ECONÓMICOS VINCULADOS A LA OBTENCIÓN DE TÍTULOS HABILITANTES. PARTICULAR REFERENCIA AL IMPUESTO DE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS Y AL ABONO DE TASAS..... 569

Francisco Antonio Cholbi Cachá

1.	INTRODUCCIÓN	569
1.1.	Diferentes tipos de títulos habilitantes	569
1.2.	Consecuencias jurídicas con transcendencia económica en cada tipo de autorización.....	570
1.3.	Breve evolución histórica del régimen autorizatorio.....	570
2.	ASPECTOS MÁS RELEVANTES A TENER EN CUENTA EN LA IMPOSICIÓN Y GESTIÓN DEL ICIO	572
2.1.	Evolución legal de la regulación del ICIO	572
2.2.	Aspectos a tener en cuenta en las ordenanzas fiscales reguladoras del ICIO.....	572
2.2.1.	El hecho imponible en el ICIO	572
2.2.2.	Sujetos pasivos en el ICIO.....	575
2.2.3.	El devengo del ICIO	576
2.2.4.	Otros aspectos en la gestión del ICIO.....	577
2.3.	Recomendaciones en la gestión del ICIO.....	581
3.	ASPECTOS MÁS RELEVANTES EN RELACIÓN CON LA IMPOSICIÓN Y GESTIÓN DE LA TASA POR PRESTACIÓN DE SERVICIOS URBANÍSTICOS	582
3.1.	Evolución legal en la regulación de las tasas por prestación de servicios urbanísticos	582
3.2.	Aspectos a tener en cuenta en la regulación en las ordenanzas fiscales de la tasa por la prestación de servicios en materia de autorizaciones urbanísticas.....	583
3.2.1.	Hecho imponible en tasas por prestación de servicios en autorizaciones urbanísticas	583
3.2.1.1.	Otorgamiento o denegación como hecho imponible de la tasa	584

3.2.2.	Sujeto pasivo y exenciones en las tasas por prestación de servicios en autorizaciones urbanísticas ...	585
3.2.3.	Bases y tipos de gravamen en las tasas por prestación de servicios en autorizaciones urbanísticas ...	586
3.2.4.	Devengo y liquidación de las tasas por prestación de servicios en autorizaciones urbanísticas	588
3.2.5.	Supuestos especiales que afectan a la actividad administrativa desplegada en la prestación de servicios de autorizaciones urbanísticas	589
3.2.5.1.	Licencias obtenidas por silencio administrativo	590
3.2.5.2.	Supuestos de desistimiento de la licencia o de la comunicación previa o declaración responsable.....	591
3.2.5.3.	El cambio de titularidad de los títulos habilitantes.....	592
3.2.5.4.	Los supuestos de modificación de las autorizaciones urbanísticas	592
3.3.	Los estudios económico-financieros.....	593
3.4.	Especial referencia a la aplicación automática de índices, como el IPC a las cuotas tributarias de la tasa por prestación de servicios autorizatorios urbanísticos	596
4.	ASPECTOS COMUNES A LA TRAMITACIÓN DE LAS ORDENANZAS FISCALES POR EL ICIO Y LA TASA	597
4.1.	El procedimiento de tramitación	598
4.2.	La innecesariedad de Consulta Pública y audiencia previa en la aprobación o modificación de ordenanzas fiscales....	599
4.3.	Otras consideraciones.....	600
5.	CONCLUSIÓN	600
 CAPÍTULO 16. EL FENÓMENO DE LAS VIVIENDAS TURÍSTICAS DESDE LA ÓPTICA URBANÍSTICA.....		 603
Alicia Espejo Campos		
1.	LAS VIVIENDAS TURÍSTICAS: UN NECESARIO EQUILIBRIO	603
2.	LA PLANIFICACIÓN URBANA COMO ELEMENTO ESENCIAL DE LA REGULACIÓN DE LAS VIVIENDAS TURÍSTICAS.....	605
3.	EL USO URBANÍSTICO TRAS LA VIVIENDA TURÍSTICA	612
3.1.	¿Qué uso urbanístico hay tras la vivienda turística?.....	612

3.2.	La compatibilidad urbanística: declaración responsable vs informe	617
3.3.	¿Es necesario el cambio de uso urbanístico?.....	619
4.	¿ACTUACIÓN DE DOTACIÓN?	621
5.	LEGALIDAD DE LAS VIVIENDAS Y HABITABILIDAD	622
6.	LA INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA DE LA VIVIENDA TURÍSTICA.....	625
7.	PROPUESTA: ¿LICENCIA DE USO PROVISIONAL?.....	628
8.	CONCLUSIONES.....	631
9.	BIBLIOGRAFÍA	632

CAPÍTULO 17. INCIDENCIA DE LA NORMATIVA SECTORIAL EN EL OTORGAMIENTO DE TÍTULOS HABILITANTES (I). LEGISLACIÓN REGULADORA DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE Y SUS SERVIDUMBRES DE PROTECCIÓN 637

Ángel Lobo Rodrigo

1.	INTRODUCCIÓN	637
2.	LA UTILIZACIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE	638
3.	LAS RESERVAS Y LAS ADSCRIPCIONES EN EL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE	640
3.1.	Las reservas en el dominio público marítimo-terrestre.....	640
3.2.	Las adscripciones en el dominio público marítimo-terrestre	641
4.	LA INCIDENCIA DE LA ORDENACIÓN DEL DPMT EN EL OTORGAMIENTO DE AUTORIZACIONES Y CONCESIONES	644
4.1.	Primer caso: las autorizaciones y concesiones necesarias para llevar a cabo las ocupaciones y usos sobre el DPMT se otorgarán respetando el contenido de los instrumentos de planificación (art. 74.4 párrafo primero LC).....	645
4.2.	Segundo caso. Excepción: no otorgamiento de autorizaciones (y concesiones) cuyas solicitudes, aún conformes al planeamiento, sean contrarias al interés público	645
4.3.	Tercer caso: supuestos de ausencia de planeamiento o instalaciones o actividades no contempladas en el planeamiento	648
5.	BREVE REFERENCIA AL TRASPASO DE COMPETENCIAS A ALGUNAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS EN MATERIA DE	

	OTORGAMIENTO DE AUTORIZACIONES Y CONCESIONES EN EL DPMT.....	649
6.	LAS AUTORIZACIONES EN EL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE	650
6.1.	Cuestiones comunes a las autorizaciones en el DPMT	650
6.2.	Las autorizaciones de servicios de temporada.....	654
6.2.1.	Cuestiones Generales sobre los servicios de temporada	654
6.2.2.	Aspectos formales: la tramitación de los servicios de temporada.....	655
6.2.3.	Casos singulares en la explotación de los servicios de temporada contemplados por la normativa de costas.....	658
6.2.3.1.	La explotación de los servicios de temporada por parte de los titulares de concesiones de creación, regeneración o acondicionamiento de las playas.....	658
6.2.3.2.	El otorgamiento de los servicios de temporada como contraprestación al coste de la ejecución de una obra pública relacionada con éstas que, por su naturaleza y características, no sea susceptible de explotación económica	660
6.3.	Eventos de interés general con repercusión turística en las playas.....	661
6.4.	Las autorizaciones sobre vertidos en el DPMT	662
6.5.	Las autorizaciones para las extracciones de áridos y dragados.....	663
7.	LAS CONCESIONES EN EL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE	665
8.	DISPOSICIONES COMUNES A LAS AUTORIZACIONES Y CONCESIONES EN EL DPMT.....	668
9.	LAS AUTORIZACIONES EN LA SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN.....	673
10.	ANEXO. CUADRO DE OCUPACIONES EN PLAYAS	676
11.	BIBLIOGRAFÍA	678

CAPÍTULO 18. INCIDENCIA DE LA NORMATIVA SECTORIAL EN EL OTORGAMIENTO DE TÍTULOS HABILITANTES (II). ACTUACIONES SOBRE EL SISTEMA GENERAL PORTUARIO..... 681

Francisco Javier Jiménez de Cisneros Cid

1. CUESTIÓN PRELIMINAR: LA SITUACIÓN DE PARTIDA Y LA REACCIÓN DEL LEGISLADOR A LA SENTENCIA DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL 40/1998, DE 19 DE FEBRERO SOBRE LA LEY 27/1992, DE 24 DE NOVIEMBRE DE PUERTOS DEL ESTADO Y DE LA MARINA MERCANTE 681
2. LA REACCIÓN LEGISLATIVA: AMPLIACIÓN DE LOS USOS PORTUARIOS EN LA ZONA DE SERVICIO DE LOS PUERTOS DE INTERÉS GENERAL DEL ESTADO Y LA CONSECUENTE EXENCIÓN DE LA LICENCIA MUNICIPAL PARA ESTAS OBRAS Y ACTIVIDADES... 687
 - 2.1. La ampliación de los usos portuarios por la Ley 48/2003, de 26 de noviembre, de régimen económico y de prestación de servicios de los puertos del Estado..... 687
 - 2.2. La discutible operación de refundición del art. 3.6 de la LPEMM 692
3. LA SITUACIÓN ACTUAL: OBRAS Y ACTIVIDADES A REALIZAR EN LA ZONA DE SERVICIO DE LOS PUERTOS DE INTERÉS GENERAL Y EL CONTROL MUNICIPAL. ANÁLISIS JURISPRUDENCIAL..... 695
 - 3.1. El ajuste de las obras al Plan Especial: el informe de la Administración urbanística 695
 - 3.2. La ejecución de obras sin Plan Especial o instrumento urbanístico de ordenación..... 697
 - 3.3. La ejecución de obras sin Plan Especial y sin Delimitación de Espacios y Usos Portuarios 703
 - 3.4. Sobre la exigibilidad de la licencia para las obras que se realicen en el dominio público portuario: la tesis funcional en la jurisprudencia 706
4. LA CONSTRUCCIÓN DE NUEVOS PUERTOS Y LA AMPLIACIÓN DE LOS EXISTENTES 719
5. BIBLIOGRAFÍA 721

CAPÍTULO 19. INCIDENCIA DE LA NORMATIVA SECTORIAL EN EL OTORGAMIENTO DE TÍTULOS HABILITANTES (III). PATRIMONIO CULTURAL Y URBANISMO 723

Leonardo J. Sánchez-Mesa Martínez

1.	PLANTEAMIENTO Y CONTEXTO	723
2.	EL MODELO DE LA LPHE COMO PUNTO DE PARTIDA: LA PREVALENCIA DE LA AUTORIZACIÓN CULTURAL SOBRE LA LICENCIA URBANÍSTICA COMO REGLA GENERAL.....	730
2.1.	Aclaración inicial: el alcance de la competencia municipal en materia de tutela del Patrimonio cultural	730
2.2.	La aprobación de Planes Especiales ex art. 20 LPHE como única vía deshabilitante de la prevalencia de la autorización cultural.....	732
3.	LA CONTRACCIÓN DEL ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA AUTORIZACIÓN CULTURAL: DE SU SIMPLIFICACIÓN A LA APERTURA DE NUEVOS ESPACIOS PARA LA AUTORIZACIÓN URBANÍSTICA EN LA LEGISLACIÓN AUTONÓMICA SECTORIAL DEL PATRIMONIO CULTURAL	736
3.1.	Singularidades en las primeras generaciones de Leyes autonómicas del Patrimonio cultural	737
3.1.1.	La incorporación de figuras de protección específicas para el Patrimonio Local y su relativo impacto en la recuperación de espacios para la licencia urbanística	737
3.1.2.	La previsión expresa de la posibilidad de delegación puntual en los Municipios de la competencia para autorizar intervenciones	740
3.1.3.	Atenuación del régimen de la autorización cultural preceptiva en concretas categorías de protección secundarias: el ejemplo de los Bienes Inventariados inmuebles en Castilla y León.....	741
3.1.4.	Ampliando espacios para la licencia urbanística en los entornos de protección de Monumentos BIC: de la antigua Ley andaluza a las soluciones de Cantabria y Extremadura	742
3.1.5.	Las exenciones de autorización cultural para concretas intervenciones en BICs: la reforma de la Ley valenciana y el intento (parcialmente) fallido de Ley madrileña	744
3.2.	Las más recientes tendencias en las últimas reformas de los regímenes autonómicos del Patrimonio Cultural.....	747

3.2.1.	Las excepciones a la autorización cultural en la nueva Ley gallega: compendio de experiencias previas y novedades que las implementan	747
3.2.2.	Sustitución de la autorización cultural por la comunicación previa: su expansión en concretas intervenciones y en los entornos de protección	750
3.2.3.	Nuevas fórmulas para graduar la protección: «imitando» la flexibilidad de los Catálogos Urbanísticos. ¿Mayores espacios para la licencia urbanística?	752
4.	ALGUNAS REFLEXIONES Y VALORACIONES FINALES	755
5.	BIBLIOGRAFÍA	760

CAPÍTULO 20. INCIDENCIA DE LA NORMATIVA SECTORIAL EN EL OTORGAMIENTO DE TÍTULOS HABILITANTES (IV). AFECCIÓN DE LA NORMATIVA REGULADORA DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO, LAS VÍAS DE COMUNICACIÓN Y LOS INCENDIOS FORESTALES

763

Teresa Fernández Lorenzo y Carmen Ruiz Alarcón

1.	INTRODUCCIÓN	763
2.	EL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO.....	763
2.1.	La protección del dominio público hidráulico.....	763
2.2.	Simplificación administrativa	765
2.3.	Planificación y gestión del riesgo de inundación.....	766
2.4.	Distribución de competencias y organización administrativa.....	768
2.5.	Información pública.....	770
2.6.	Conclusión.....	770
3.	LAS VÍAS DE COMUNICACIÓN	771
3.1.	Carreteras.....	771
3.1.1.	Suspensión de los títulos habilitantes municipales.	772
3.1.2.	Limitaciones a la propiedad	773
3.1.3.	Las peculiaridades del suelo en situación básica de urbanizado.....	777
3.2.	Incidencia de otras vías en los títulos habilitantes municipales	779
3.2.1.	El sistema viario local.....	779
3.2.2.	Las vías de uso público	780

3.3.	Las infraestructuras ferroviarias	780
3.4.	Conclusión.....	781
4.	INCENDIOS.....	781
4.1.	Los incendios.....	781
4.2.	Los terrenos incendiados.....	783
4.3.	Limitaciones a la propiedad y relación con los títulos habilitantes	784
4.4.	El caso concreto de Galicia. Una regulación detallada pero no completa.....	786
4.5.	Conclusión.....	789

CAPÍTULO 21. INCIDENCIA DE LA LEGISLACIÓN MEDIOAMBIENTAL Y DE CAMBIO CLIMÁTICO EN EL OTORGAMIENTO DE TÍTULOS HABILITANTES DE NATURALEZA URBANÍSTICA 791

Luis Miguez Macho

1.	INTRODUCCIÓN	791
2.	LA EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN Y DE ACTOS DE USO DEL SUELO O DEL SUBSUELO SUJETOS A TÍTULOS HABILITANTES DE NATURALEZA URBANÍSTICA.....	794
2.1.	Proyectos de urbanización y de actos de uso del suelo o del subsuelo sujetos únicamente a títulos habilitantes de naturaleza urbanística que se someten a evaluación de impacto ambiental	794
2.2.	La inserción de la evaluación de impacto ambiental en el procedimiento de aprobación de los proyectos de urbanización y de otorgamiento de los títulos habilitantes de naturaleza urbanística	796
2.2.1.	La concurrencia de evaluaciones ambientales en el ámbito urbanístico.....	796
2.2.2.	Evaluación de impacto ambiental simplificada.....	798
2.2.3.	Evaluación de impacto ambiental ordinaria	802
2.2.4.	Especialidades aplicables a las declaraciones responsables y comunicaciones.....	804
3.	LA INCIDENCIA URBANÍSTICA DE LAS ACTIVIDADES SUJETAS A AUTORIZACIÓN AMBIENTAL INTEGRADA.....	805
4.	LA INCIDENCIA DE LA LEGISLACIÓN SOBRE EL CAMBIO CLIMÁTICO EN LOS TÍTULOS HABILITANTES DE NATURALEZA URBANÍSTICA.....	808

5.	CONCLUSIONES.....	810
6.	BIBLIOGRAFÍA	811

TÍTULO III
REPOSICIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA

CAPÍTULO 22. LA INSPECCIÓN URBANÍSTICA, PLANIFICACIÓN Y PERSONAS INTERVINIENTES.....	817
---	------------

José María Domínguez Blanco

1.	INTRODUCCIÓN	817
2.	LA INSPECCIÓN URBANÍSTICA: LA CONDICIÓN DE AGENTE DE LA AUTORIDAD Y EL ACCESO A LOS LUGARES OBJETOS DE INSPECCIÓN	822
2.1.	La condición de agente de la autoridad.....	823
2.2.	El acceso a los lugares objeto de inspección	829
2.2.1.	Concepto de domicilio.....	830
2.2.2.	La determinación del concepto jurídico indeterminado «Restantes lugares»	832
2.2.3.	Autorizaciones necesarias: Consentimiento del titular o autorización judicial	835
2.3.	Contenido del acta de inspección	839
3.	LOS PLANES DE INSPECCIÓN URBANÍSTICA.....	841
4.	BIBLIOGRAFÍA	843

CAPÍTULO 23. EL PROCEDIMIENTO DE PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA. ESPECIAL MENCIÓN A LA CADUCIDAD DE LA POTESTAD ADMINISTRATIVA PARA ACTUAR	845
---	------------

José María Domínguez Blanco

1.	EL PROCEDIMIENTO DE PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA: NATURALEZA JURÍDICA.....	845
1.1.	Formas de inicio: la tramitación de las denuncias urbanísticas	846
1.2.	La instrucción de las diligencias previas de investigación y su incidencia en la caducidad del procedimiento principal	851
1.3.	La condición de interesado del denunciante al amparo de la acción pública	856

1.4.	La obligada orden de paralización de obras y usos en curso de ejecución	863
1.5.	El procedimiento diseñado por la Ley de suelo de Madrid .	865
2.	ESPECIAL MENCIÓN A LA CADUCIDAD DE LA POTESTAD ADMINISTRATIVA.....	871
2.1.	El <i>dies a quo</i> del cómputo del plazo: el concepto de obra totalmente terminada	871
2.2.	Pruebas admisibles para acreditar la caducidad de la acción	881
3.	PERSONAS OBLIGADAS A RESTITUIR LA LEGALIDAD URBANÍSTICA	887
3.1.	Supuestos especiales	891
3.1.1.	Obras en elementos comunes de edificaciones constituidas en régimen de división horizontal.....	892
3.1.2.	Vallas publicitarias	896
3.1.3.	Instalaciones de Telecomunicaciones	897
4.	BIBLIOGRAFÍA	899

CAPÍTULO 24. LA PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD ANTE ACTIVIDADES, USOS Y ESPECTÁCULOS SIN TÍTULO HABILITANTE..... 901

Antonio Cano Murcia

1.	INTRODUCCIÓN: LA LICENCIA ADMINISTRATIVA	901
2.	LA DECLARACIÓN RESPONSABLE/COMUNICACIÓN PREVIA....	903
3.	LA PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD ANTE ACTIVIDADES, USOS Y ESPECTÁCULOS SIN TÍTULO HABILITANTE.....	904
3.1.	Notas características del ejercicio de actividad sin título habilitante.....	905
3.2.	Análisis jurisprudencial de las actividades sin licencia	906
3.2.1.	Actividad clandestina.....	906
3.2.2.	Actividad sin licencia.....	909
3.2.3.	Clausura.....	911
3.2.4.	Indefensión	912
3.2.5.	Nulidad.....	912
3.2.6.	Principios del régimen sancionador	913
3.2.7.	Proporcionalidad de la sanción.....	915
3.2.8.	Sujetos responsables	915
3.2.9.	Tolerancia	915

4.	PREGUNTAS.....	916
5.	CONCLUSIONES.....	917

CAPÍTULO 25. LA PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA EN EL SUELO NO URBANIZABLE, RASGOS DISTINTIVOS. ESPECIAL CONSIDERACIÓN DE LAS ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES..... 919

José Luis Moreno López

1.	LAS PARTICULARIDADES DE LA DISCIPLINA URBANÍSTICA EN EL SUELO NO URBANIZABLE.....	919
1.1.	El elemento objetivo de la disciplina urbanística.....	921
1.2.	El elemento subjetivo de la actividad de control urbanístico en el suelo no urbanizable.....	921
2.	TIPOLOGÍA DE LOS ACTOS CONTRARIOS A LA LEGALIDAD URBANÍSTICA EN EL SUELO NO URBANIZABLE.....	926
2.1.	El control de las autorizaciones autonómicas y sectoriales de los actos de edificación y uso del suelo no urbanizable.....	926
2.2.	Las construcciones y usos no autorizados. La simulación de usos permitidos.....	927
2.3.	La parcelación ilegal.....	928
2.4.	La vivienda clandestina y las urbanizaciones ilegales.....	931
3.	ELEMENTOS DISTINTIVOS DE LA REGULACIÓN DE LA DISCIPLINA URBANÍSTICA EN EL SUELO NO URBANIZABLE.....	932
3.1.	La figura del asimilado a fuera de ordenación (AFO).....	932
3.2.	Las regularizaciones excepcionales de la indisciplina en el suelo no urbanizable.....	933
3.3.	Los plazos de caducidad y prescripción en el suelo no urbanizable.....	935
3.4.	Indisciplina urbanística y Registro de la Propiedad: La inscripción de obras antiguas en el suelo no urbanizable.....	936
3.5.	Medidas especiales de disciplina urbanística en el suelo no urbanizable.....	939
4.	EL ILÍCITO URBANÍSTICO EN SUELO NO URBANIZABLE CONSTITUTIVO DE DELITO. EL DELITO CONTRA LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.....	940
5.	LA PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA DE LAS ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES.....	942

CAPÍTULO 26. LA EJECUCIÓN DE LAS ÓRDENES DE REPOSICIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA..... 945

José María Domínguez Blanco

1.	INTRODUCCIÓN	945
2.	LOS PLAZOS QUE RIGEN LA EJECUCIÓN DE LAS ÓRDENES DE RESTITUCIÓN DE LA LEGALIDAD	947
2.1.	Naturaleza y cómputo del plazo	954
2.2.	Causas de interrupción.....	956
2.2.1.	La realización de actos ejecutivos por parte de la Administración.....	956
2.2.2.	La declaración del Estado de Alarma.....	958
2.2.3.	La presentación de recursos con solicitud de suspensión	960
3.	CONSECUENCIAS DE LA PRESCRIPCIÓN DE LA ORDEN DE RESTITUCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA.....	960
3.1.	Obras en curso de ejecución.....	963
3.2.	Obras, construcciones e instalaciones no sujetas a plazo, por construirse en suelos especialmente protegidos por la normativa urbanística	963
3.3.	Actuaciones en terrenos especialmente protegidos por la legislación sectorial.....	965
4.	MEDIOS Y PRINCIPIOS DE LA EJECUCIÓN FORZOSA	969
4.1.	La ejecución forzosa a través de la multa coercitiva	971
4.2.	Ejecución forzosa a través de la ejecución subsidiaria.....	978
5.	BIBLIOGRAFÍA	982

CAPÍTULO 27. LA DISCIPLINA URBANÍSTICA ANTE LA JURISDICCIÓN CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVA. PRÁCTICA PROCESAL, CON ESPECIAL ATENCIÓN A LAS MEDIDAS CAUTELARES..... 983

Francisco de Cominges Cáceres

1.	INTRODUCCIÓN	983
2.	JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA	984
2.1.	Jurisdicciones contencioso-administrativa y civil.....	984
2.2.	Cuestión prejudicial civil	985
2.3.	Competencia objetiva y territorial	986
3.	ACTUACIÓN RECURRIBLE.....	986

3.1.	Procedimientos que concluyen con un acto expreso.....	986
3.2.	Dejación de funciones de la Administración: inactividad o silencio	991
4.	PLAZO DE INTERPOSICIÓN DEL RECURSO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO.....	993
4.1.	Actos expresos	993
4.2.	Licencias urbanísticas	995
4.3.	Comunicaciones previas y declaraciones responsables	996
4.4.	Silencio e inactividad.....	996
5.	MEDIDAS CAUTELARES.....	998
5.1.	Consideraciones generales. Presupuestos	998
5.2.	Tramitación. Suspensión automática	999
5.3.	Garantías	1000
5.4.	Anotaciones preventivas en el registro de la propiedad	1001
5.5.	Suspensión de órdenes de demolición o de cese de actividad	1003
5.6.	Suspensión de licencias y demás títulos habilitantes	1004
5.7.	Sanciones pecuniarias.....	1006
6.	DINÁMICA DEL PROCESO	1006
7.	CONCLUSIONES.....	1011
8.	BIBLIOGRAFÍA	1013

CAPÍTULO 28. LA DIFÍCIL EJECUCIÓN DE SENTENCIAS EN MATERIA URBANÍSTICA 1017

María José Valenzuela Rodríguez

1.	LA EJECUCIÓN DE SENTENCIAS COMO PARTE INTEGRANTE DE LA TUTELA JUDICIAL EFECTIVA	1017
2.	CONSIDERACIONES RELATIVAS A LA EJECUCIÓN DE SENTENCIAS EN MATERIA DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA	1020
2.1.	Las sentencias urbanísticas en materia de intervención urbanística	1020
2.1.1.	La ejecución de sentencias anulatorias de licencias	1020
2.1.2.	La ejecución de sentencias que ordenan la demolición o desestiman los recursos interpuestos contra órdenes de demolición dictadas en vía administrativa	1022

2.2.	El concepto de «partes obligadas» a la ejecución de sentencias	1023
2.3.	Legitimación de las personas afectadas para instar la ejecución de sentencias.....	1025
2.4.	Plazo para instar la ejecución de sentencias.....	1027
2.5.	Ejecución de sentencias y principio de proporcionalidad...	1029
3.	LA IMPOSIBILIDAD MATERIAL O LEGAL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS.....	1031
4.	LA EXPROPIACIÓN DE LOS DERECHOS DE EJECUCIÓN DE RESOLUCIONES JUDICIALES	1038
5.	LA PROTECCIÓN DE LOS TERCEROS DE BUENA FE	1041
6.	LAS ALTERNATIVAS A LA EJECUCIÓN DE SENTENCIAS EN SUS PROPIOS TÉRMINOS.....	1043
7.	BIBLIOGRAFÍA	1045

CAPÍTULO 29. SUPUESTOS DE RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL VINCULADOS AL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS DECLARADAS NULAS..... 1047

María José Valenzuela Rodríguez

1.	LA RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL EN NUESTRO DERECHO POSITIVO	1047
2.	LA RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL EN MATERIA URBANÍSTICA.	1049
3.	LA RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL PREVISTA EN EL ART. 48.D) DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA	1050
3.1.	La responsabilidad patrimonial derivada de la anulación de licencias.....	1051
3.2.	Denegación improcedente de licencias.....	1052
3.3.	Demora injustificada.....	1054
3.4.	La responsabilidad en caso de anulación de «títulos habilitantes»: ¿tiene cabida la responsabilidad vinculada a las comunicaciones previas y declaraciones responsables?	1055
4.	LA LEGITIMACIÓN PARA INSTAR LA RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL	1059
5.	LA CONCURRENCIA DE LOS REQUISITOS GENERALES DE RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL	1060
5.1.	La efectividad del daño, evaluable económicamente e individualizable	1060
5.2.	El nexo causal	1061

5.3.	La antijuridicidad del daño: la denominada teoría del margen de tolerancia	1066
6.	EL <i>DIES A QUO</i> DEL PLAZO DE PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN DE RESPONSABILIDAD	1071
7.	CONCEPTOS INDEMNIZABLES.....	1074
8.	BIBLIOGRAFÍA	1078

CAPÍTULO 30. EL RÉGIMEN DE PROTECCIÓN Y LA POTESTAD SANCIONADORA EN EL ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA LEY 22/1988, DE 28 DE JULIO, DE COSTAS..... 1081

José María Domínguez Blanco

1.	INTRODUCCIÓN	1081
1.1.	Bienes que integran el dominio público marítimo terrestre.	1083
1.2.	Las servidumbres previstas en la Ley de costas.....	1086
2.	EL RÉGIMEN DE PROTECCIÓN Y USO DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE.....	1087
3.	EL RÉGIMEN DE USO EN LAS SERVIDUMBRE LEGALES DISEÑADAS POR LA LEY DE COSTAS.....	1090
3.1.	Servidumbre de protección	1090
3.2.	Las servidumbres de tránsito, acceso al mar, influencia y otras limitaciones de la propiedad.....	1096
4.	EL RÉGIMEN DE PROTECCIÓN Y LA POTESTAD SANCIONADORA EN EL ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA LEY DE COSTAS	1098
4.1.	El catálogo de infracciones, sanciones y su prescripción	1101
4.1.1.	El catálogo de infracciones de la LC.....	1102
4.1.2.	Las sanciones establecidas en la LC.....	1104
4.1.3.	Los plazos prescriptivos establecidos por la Ley de costas.....	1107
4.2.	Los plazos de reacción administrativa desde el punto de vista de la reposición de la legalidad.....	1109
4.3.	Personas responsables y concurrencia de infracciones	1115
4.4.	Ejecución forzosa de las medidas de restauración	1117
5.	RÉGIMEN DE EDIFICACIONES EXISTENTES A LA ENTRADA EN VIGOR DE LA LEY DE COSTAS.....	1117
5.1.	Interpretación judicial del contenido de la Disposición Transitoria 4. ^a LC	1122
6.	BIBLIOGRAFÍA	1126

CAPÍTULO 31. LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE EDIFICACIONES, OBRAS, INSTALACIONES Y USOS CARENTES DE TÍTULO HABILITANTE. PROCEDIMIENTO A SEGUIR Y FACULTADES DE LA ADMINISTRACIÓN. LAS RELACIONES ENTRE EL CATASTRO Y EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD	1127
Gabriel Soria Martínez	
1. LOS PRINCIPIOS HIPOTECARIOS QUE RIGEN LA INSCRIPCIÓN DE LOS ACTOS DE NATURALEZA URBANÍSTICA Y, POR LO TANTO, TAMBIÉN LAS INSCRIPCIONES DE OBRAS, INSTALACIONES Y USOS CARENTES DE TÍTULO HABILITANTE	1127
2. REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN DE LAS OBRAS NUEVAS EN CONSTRUCCIÓN Y LAS OBRAS TERMINADAS, CUANDO EXISTE TÍTULO HABILITANTE	1131
3. LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE EDIFICACIONES, OBRAS, INSTALACIONES Y USOS CARENTES DE TÍTULO HABILITANTE.....	1137
3.1. Consolidación de la obra antigua por caducidad de la acción administrativa de restauración de la legalidad	1137
3.2. Las obras antiguas, edificaciones, construcciones o instalaciones respecto de las que ya no procede la restauración del orden jurídico perturbado	1139
4. COMUNICACIONES DEL REGISTRADOR A LOS AYUNTAMIENTOS Y COMUNIDADES AUTÓNOMAS.....	1142
5. INSCRIPCIÓN DE OBRAS ANTIGUAS EN SUELO RÚSTICO O NO URBANIZABLE.....	1145
6. LA INSCRIPCIÓN DE LA OBRA NUEVA DESDE LA PERSPECTIVA DEL PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD O DETERMINACIÓN. COORDINACIÓN CON EL CATASTRO Y CUMPLIMIENTO DE LA LEY EN LAS MODIFICACIONES DE LA DESCRIPCIÓN REGISTRAL.....	1147
7. INSCRIPCIÓN DE OBRA ANTIGUA Y PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO	1149
8. INSCRIPCIÓN DE OBRA NUEVA ANTIGUA CUANDO CONSTA INSCRITA LA DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA EN CONSTRUCCIÓN PREVIAMENTE	1151
9. OBRA NUEVA ANTIGUA Y DIVISIÓN HORIZONTAL.....	1152
10. LA EXIGENCIA DE SEGURO DECENAL, LIBRO DEL EDIFICIO DIVISIÓN HORIZONTAL Y EFICIENCIA ENERGÉTICA. CAMBIOS DE USO.....	1155
11. POSIBILIDAD DE LA INSCRIPCIÓN PARCIAL DE LA OBRA NUEVA ANTIGUA.....	1158

12.	LA OBRA NUEVA ANTIGUA Y LA DECLARACIÓN RESPONSABLE	1159
13.	CADUCIDAD DE LICENCIA Y OBRA NUEVA	1160
14.	TRACTO SUCESIVO Y OBRA NUEVA TERMINADA.....	1161
15.	BIBLIOGRAFÍA	1162

TÍTULO IV
RÉGIMEN SANCIONADOR URBANÍSTICO

CAPÍTULO 32. PECULIARIDADES DEL PROCEDIMIENTO SANCIONADOR. ESPECIAL REFERENCIA AL ÁMBITO URBANÍSTICO	1167
---	-------------

Antonio Martínez Quintanar

1.	MARCO NORMATIVO	1167
2.	DIFERENCIA CON OTROS PROCEDIMIENTOS DE GRAVAMEN DERIVADOS DE VULNERACIONES DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA	1172
3.	RELACIONES ENTRE LOS DIFERENTES PROCEDIMIENTOS DE DISCIPLINA URBANÍSTICA.....	1173
3.1.	Alternativas procedimentales: tramitación separada o conjunta con el procedimiento de reposición de la legalidad urbanística	1173
3.2.	Condicionamiento por lo resuelto en otros procedimientos de disciplina urbanística	1175
3.3.	Actuaciones ejecutadas al amparo de título habilitante	1177
3.4.	Preferencia de la jurisdicción penal	1177
4.	SOBRE EL CARÁCTER REGLADO DEL EJERCICIO DE LA POTESTAD SANCIONADORA Y EL DEBER DE INCOAR EL PROCEDIMIENTO SANCIONADOR	1178
5.	PRINCIPIOS REGULADORES DEL EJERCICIO DE LA POTESTAD SANCIONADORA Y GARANTÍAS DEL PRESUNTO RESPONSABLE	1180
5.1.	Principio de legalidad y exigencia de tramitación formal de un procedimiento como garantía del denunciado	1180
5.2.	Aplicación matizada de las garantías y principios informadores del Derecho Penal	1181
5.3.	Otros derechos del interesado.....	1182
5.4.	Separación entre la fase instructora y la sancionadora, que se encomendará a órganos distintos (art. 63.1 LPAC).....	1182
6.	SUJETOS DEL PROCEDIMIENTO	1182

6.1.	Órganos administrativos competentes	1182
6.2.	El presunto infractor	1184
6.3.	La posición jurídica del denunciante.....	1184
6.3.1.	El mero denunciante	1184
6.3.2.	El denunciante legitimado como interesado	1185
6.3.3.	Especialidades derivadas de la acción pública urbanística	1186
7.	PLAZO PARA EL EJERCICIO DE LA POTESTAD SANCIONADORA.....	1188
7.1.	Reglas especiales	1190
7.1.1.	Infracciones continuadas.....	1190
7.1.2.	Actuaciones al amparo de título habilitante	1191
7.1.3.	Supuestos de imprescriptibilidad.....	1191
8.	FASES DEL PROCEDIMIENTO SANCIONADOR	1191
8.1.	Iniciación.....	1191
8.1.1.	De oficio, por el órgano competente.....	1191
8.1.2.	Conocimiento de los hechos. Actuaciones previas	1192
8.1.3.	Contenido y límites	1193
8.1.4.	Efectos	1193
8.1.5.	Posibilidades de impugnación.....	1194
8.2.	Instrucción del procedimiento.....	1194
8.2.1.	Disposiciones generales	1194
8.2.2.	Garantía de las posibilidades de defensa del inculgado	1195
8.2.3.	Alegaciones y prueba.....	1196
8.2.4.	La propuesta de resolución	1197
8.3.	Resolución	1198
8.3.1.	Contenido	1198
8.3.2.	Límites (art. 90.2 LPAC).....	1199
8.3.3.	Efectos (art. 90.3 LPAC)	1199
9.	PLAZO MÁXIMO DE TRAMITACIÓN DEL PROCEDIMIENTO	1199
10.	SUPUESTOS ESPECÍFICOS EN LA TRAMITACIÓN	1201
10.1.	Tramitación simplificada	1201
10.2.	Reconocimiento de la responsabilidad, pago de la sanción y su incidencia en la tramitación.....	1202
11.	BIBLIOGRAFÍA	1204

CAPÍTULO 33. INFRACCIONES URBANÍSTICAS Y PERSONAS RESPONSABLES..... 1205

Hilario M. Hernández Jiménez

1.	INTRODUCCIÓN	1205
2.	CONCEPTO DE INFRACCIONES	1207
	2.1. Principio de legalidad y tipicidad.....	1208
	2.2. Infracción al amparo de título habilitante.....	1211
	2.3. Efectos de la comisión de una infracción urbanística	1211
3.	CLASES DE INFRACCIONES	1212
4.	CLASES DE INFRACCIONES URBANÍSTICAS.....	1213
	4.1. Infracciones muy graves	1213
	4.2. Infracciones graves.....	1215
	4.3. Infracciones leves.....	1217
	4.4. Infracciones contra la ordenación del territorio	1218
5.	PRESCRIPCIÓN.....	1221
	5.1. Prescripción de la infracción.....	1221
	5.2. Prescripción de la sanción	1223
6.	PERSONAS RESPONSABLES	1225
	6.1. Reglas generales.....	1225
	6.2. Muerte o extinción de los responsables.....	1228

CAPÍTULO 34. LAS SANCIONES URBANÍSTICAS 1231

Noelia Betetos Agrelo

1.	BREVE APROXIMACIÓN CONCEPTUAL Y DESCRIPCIÓN DEL MARCO NORMATIVO VIGENTE	1231
2.	TAXONOMÍA DE LAS SANCIONES URBANÍSTICAS.....	1234
	2.1. Las multas	1234
	2.2. Las sanciones complementarias o accesorias	1235
3.	LA DETERMINACIÓN Y LA GRADUACIÓN DE LAS SANCIONES URBANÍSTICAS.....	1238
	3.1. La determinación de las sanciones urbanísticas.....	1238
	3.1.1. Los parámetros de aplicación de los sistemas o modelos sancionadores.....	1238
	3.1.2. La determinación de las bases de cálculo.....	1240
	3.1.2.1. El uso de una fórmula matemática.....	1240

3.1.2.2.	El uso del valor de las obras	1241
3.1.2.3.	El uso del valor de los terrenos	1241
3.1.2.4.	El uso del valor de los daños	1242
3.2.	Los criterios de graduación de las sanciones	1242
3.2.1.	Las reglas generales para la graduación de las sanciones	1242
3.2.2.	Circunstancias que se emplean para graduar las sanciones urbanísticas y sus efectos en el cálculo de la sanción.....	1244
3.2.3.	Reducciones parciales de la sanción	1249
3.3.	El concurso de infracciones y sanciones.....	1251
3.3.1.	Concurrencia de hechos	1252
3.3.2.	Concurrencia de tipos	1252
3.4.	El destino de las multas	1254
4.	LA PRESCRIPCIÓN DE LAS SANCIONES URBANÍSTICAS: LA INCIDENCIA DE LA INTERPOSICIÓN DE RECURSOS.....	1255
4.1.	La prescripción de las sanciones urbanísticas.....	1255
4.2.	Los efectos de la interposición de recursos.....	1256
5.	BIBLIOGRAFÍA	1257

CAPÍTULO 35. LOS DELITOS CONTRA LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO. LA RELACIÓN ENTRE EL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO SANCIONADOR Y EL PROCESO PENAL 1259

Antonio Jesús Amador Blanco

1.	DELITOS CONTRA LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO. EL BIEN JURÍDICO PROTEGIDO.....	1259
1.1.	Introducción	1259
1.2.	La delimitación penal del bien jurídico protegido	1261
1.3.	El tipo básico del art. 319.2 CP	1263
1.3.1.	Sujetos	1263
1.3.1.1.	Sujeto activo.....	1263
1.3.1.2.	Sujeto pasivo.....	1264
1.3.2.	Tipo objetivo	1265
1.3.3.	Conducta típica.....	1269
1.3.3.1.	Primero. «Llevar a cabo...»	1269

1.3.3.2.	Segundo. Obras de urbanización, construcción o edificación	1269
1.3.3.3.	Tercero. No autorizable. El concepto no autorizable	1274
1.3.3.4.	Cuarto. Obras con licencias nulas de pleno derecho	1276
1.3.3.5.	Quinto. Obras que no se ajustan a la licencia	1278
1.3.4.	Norma penal en blanco	1279
1.3.5.	Elementos subjetivos. El dolo y la culpa	1282
1.3.6.	Causas de atipicidad. El error de tipo	1282
1.3.7.	Antijuricidad	1283
1.3.7.1.	Estado de necesidad	1283
1.3.7.2.	Ejercicio legítimo de un derecho, oficio o cargo	1283
1.3.7.3.	Cumplimiento de un deber	1284
1.3.8.	Culpabilidad	1284
1.3.8.1.	El error de prohibición	1284
1.3.8.2.	La eficacia de la falta de publicación de la normativa territorial o urbanística aplicable. Comunidad Autónoma de Andalucía	1285
1.3.9.	Iter criminis	1288
1.3.9.1.	Delito permanente	1288
1.3.9.2.	Una excepción a la regla general, las «obras abandonadas»	1289
1.4.	El tipo agravado del art. 319.1 CP	1289
1.5.	Prescripción de los delitos relativos a la ordenación del territorio y el urbanismo	1291
1.6.	La demolición de la obra y la reposición a su estado originario de la realidad física alterada como consecuencia del delito	1292
2.	RELACIÓN ENTRE EL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO SANCIONADOR Y EL PROCESO PENAL	1293
2.1.	Concurrencia entre el procedimiento administrativo sancionador y el procedimiento penal. Traslado de actuaciones delictivas al Ministerio Fiscal	1293

2.2.	Relación entre el procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y el expediente sancionador	1295
3.	CONCLUSIONES.....	1297

TÍTULO V

EL DEBER DE CONSERVACIÓN. INSTRUMENTOS JURÍDICOS

CAPÍTULO 36. EL DEBER DE CONSERVACIÓN COMO OBLIGACIÓN INHERENTE AL DERECHO DE PROPIEDAD. CONTENIDO Y LÍMITES .	1301
---	------

Álvaro Cerezo Ibarrodo

1.	INTRODUCCIÓN	1301
2.	EVOLUCIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD	1307
2.1.	El Derecho Civil.....	1308
2.2.	El Derecho del Suelo.....	1308
2.2.1.	LS/56.....	1308
2.2.2.	LS/75 – TRLS/76	1309
2.2.3.	CE 1978	1310
2.2.4.	LS/90-TRLS/92.....	1310
2.2.5.	LRSV/98	1311
2.2.6.	LS/07-TRLS/08.....	1312
2.2.7.	LES.....	1313
2.2.8.	RDL 8/2011	1313
2.2.9.	L3R (TRLS/13)	1314
2.2.10.	TRLSRU/15 (regulación vigente).....	1317
3.	REGULACIÓN ACTUAL EN LA LEGISLACIÓN AUTONÓMICA	1317
4.	CONCLUSIONES DE LA EVOLUCIÓN CUALITATIVA Y CUANTITATIVA DEL DEBER DE CONSERVACIÓN	1320
5.	BIBLIOGRAFÍA	1322
	ANEXOS.....	1323
	ANEXO I: Tabla resumen de la evolución del deber de conservación según legislaciones del Estado	1323
	ANEXO II: Tabla resumen de las regulaciones del deber de conservación por CCAA.....	1325

CAPÍTULO 37. EL INFORME DE EVALUACIÓN DE EDIFICIO COMO HERRAMIENTA DE CONTROL SOBRE LA CONSERVACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.....	1327
Rocío Lamas Pérez-Cepeda	
1. INTRODUCCIÓN	1327
2. ANTECEDENTES	1328
3. CONTENIDO DEL IEE.....	1330
3.1. El estado de conservación	1331
3.1.1. Acerca del informe de inspección y el dictamen técnico. Alcance y contenido.....	1331
3.1.2. Acerca de la inspección visual	1333
3.1.3. La importancia del mantenimiento en la conservación de los edificios	1334
3.1.4. Los mecanismos de control sobre el estado de conservación (IEE) y su aplicación al parque de viviendas construidas entre 1900 y 2020	1336
3.1.5. Conclusiones	1339
3.2. La accesibilidad	1340
3.2.1. Requisitos de diseño	1340
3.2.2. Definición económica.....	1342
3.2.3. Definición temporal	1343
3.2.4. Las exigencias de accesibilidad aplicadas al parque de viviendas construidas entre 1900 y 2020...	1344
3.2.5. Conclusiones	1345
3.3. El certificado de eficiencia energética	1346
3.3.1. Contenido y regulación del CEE.....	1348
3.3.2. La situación energética del parque de viviendas existente.....	1348
3.3.3. Conclusiones	1349
4. LA REGULACIÓN DEL IEE	1350
4.1. Tramitación.....	1350
4.1.1. Alcance.....	1351
4.1.2. Periodicidad de las inspecciones.....	1351
4.1.3. Competencia para gestión del procedimiento de inspección (en imagen 3, variantes 1 y 2).....	1351
4.1.4. El registro de los IEE	1351

4.1.5.	Cuando el edificio cuenta con una ITE en vigor (en imagen 3, 5).....	1352
4.1.6.	En relación al registro del CEE.....	1352
4.1.7.	Tabla resumen de los principales aspectos implicados en la tramitación de los IEE	1352
4.2.	Metodología y criterios técnicos en relación a la evaluación del estado de conservación	1354
4.3.	Sentido del IEE. IEE Desfavorable. Obligatoriedad de subsanación de las deficiencias consignadas en el IEE.....	1354
5.	LA INFORMACIÓN OBTENIDA A PARTIR DEL IEE	1355
5.1.	El modelo y formato de datos utilizado para recabar y trasladar la información.....	1355
5.2.	Los criterios técnicos adoptados.....	1356
6.	EL LIBRO DEL EDIFICIO EXISTENTE (LEEX).....	1357
7.	CONCLUSIONES.....	1358
8.	BIBLIOGRAFÍA	1359

CAPÍTULO 38. LAS ÓRDENES DE EJECUCIÓN. EL LÍMITE DEL DEBER DE CONSERVACIÓN: LAS DECLARACIONES DE RUINA..... 1361

María Fernanda Montero Parapar

1.	INTRODUCCIÓN: LA REGULACIÓN ESTATAL DEL DEBER DE CONSERVACIÓN Y SUS LÍMITES CUALITATIVOS Y CUANTITATIVOS	1361
2.	LAS ÓRDENES DE EJECUCIÓN Y SU APLICACIÓN PRÁCTICA.....	1368
2.1.	¿Qué es la orden de ejecución?.....	1368
2.2.	Clases de órdenes de ejecución	1369
2.3.	Procedimiento a seguir y cuestiones prácticas.....	1371
2.3.1.	Diligencias previas.....	1371
2.3.2.	Incoación del procedimiento	1372
2.3.3.	Legitimación	1373
2.3.4.	Destinatarios	1375
2.3.5.	Informe técnico y jurídico	1380
2.3.6.	Trámite de audiencia.....	1380
2.4.	Contenido de la orden de ejecución	1381
2.5.	Validez del acto dictado y eficacia del mismo una vez notificado.....	1385
2.6.	Prescripción de la orden de ejecución «definitiva y firme».	1386

3.	EL LÍMITE DEL DEBER DE CONSERVACIÓN: LAS DECLARACIONES DE RUINA	1387
3.1.	Origen de la declaración de ruina y su primera regulación normativa de naturaleza urbanística.....	1387
3.2.	Definición y características de la declaración de ruina.....	1389
3.3.	Concepto de unidad predial.....	1390
3.4.	Tipos de ruina en los diferentes regímenes urbanísticos autonómicos.....	1392
3.5.	Procedimiento contradictorio de la declaración de ruina ...	1396
3.6.	Posibles pronunciamientos de la resolución que pone fin al procedimiento de declaración de ruina.....	1398
3.7.	La ruina inminente.....	1399
3.8.	Declaración de ruina en edificios protegidos	1400
4.	BIBLIOGRAFÍA	1400

CAPÍTULO 39. LA OBLIGACIÓN DE EDIFICAR, EL REGISTRO DE SOLARES Y LA EDIFICACIÓN FORZOSA 1403

Enrique Martí Selva

1.	CONTEXTO ACTUAL DEL DEBER DE EDIFICAR.....	1403
2.	MARCO LEGAL DEL DEBER DE EDIFICAR	1406
3.	OBLIGADOS A EDIFICAR EN EL PLAZO Y CONDICIONES ESTABLECIDAS	1407
4.	TERRENOS SOBRE LOS QUE RECAE EL DEBER DE EDIFICAR.....	1408
5.	EL PLAZO PARA EL CUMPLIMIENTO DEL DEBER DE EDIFICAR	1412
5.1.	Regla general	1412
5.2.	El inicio del plazo	1414
5.3.	Interrupción del plazo para edificar	1414
5.4.	Posibilidad de prórrogas del plazo de edificar.....	1415
5.5.	Plazo de edificación según la licencia urbanística otorgada	1416
6.	NECESARIA DECLARACIÓN DEL INCUMPLIMIENTO DEL DEBER DE EDIFICAR DE UNA FORMA JUSTIFICADA	1416
6.1.	El procedimiento de declaración de incumplimiento del deber de edificar.....	1417
6.2.	La motivación del incumplimiento del deber de edificar....	1418
7.	UN ÚLTIMO INTENTO ANTES DE LA DECLARACIÓN DE INCUMPLIMIENTO DEL DEBER DE EDIFICAR	1420
8.	CONTENIDO DE DECLARACIÓN DE INCUMPLIMIENTO DEL DEBER DE EDIFICAR.....	1420

9.	LOS EFECTOS DE LA DECLARACIÓN DE INCUMPLIMIENTO DEL DEBER DE EDIFICAR	1421
9.1.	Inscripción en el registro municipal de solares sin edificar y otros inmuebles de edificación forzosa.....	1422
9.2.	Constancia en el Registro de la Propiedad del incumplimiento del deber de edificar en solares o parcelas	1424
9.3.	La minoración del contenido del derecho de propiedad por el incumplimiento del deber de edificar.....	1424
9.4.	La situación de las licencias otorgadas para la edificación en los solares sobre los que se ha declarado el incumplimiento del deber de edificar	1425
10.	DETERMINACIÓN DE LA FORMA DE REALIZAR LA EDIFICACIÓN FORZOSA.....	1426
11.	EL AGENTE EDIFICADOR	1429
12.	LA EJECUCIÓN FORZOSA POR INCUMPLIMIENTO DE LA ORDEN DE EDIFICAR	1430
13.	LA SUSTITUCIÓN FORZOSA	1431
14.	LA VENTA FORZOSA.....	1433
15.	LA EXPROPIACIÓN FORZOSA	1435