

COMUNIDAD AUTONOMA DE LA REGION DE MURCIA

4840 LEY 12/1986, de 20 de diciembre, de Medidas para la Protección de la Legalidad Urbanística en la Región de Murcia.

EL PRESIDENTE DE LA COMUNIDAD AUTONOMA DE LA REGION DE MURCIA

Sea notorio a todos los ciudadanos de la Región de Murcia, que la Asamblea Regional ha aprobado la Ley 12/1986, de 20 de diciembre, de Medidas para la Protección de la Legalidad Urbanística en la Región de Murcia.

Por consiguiente, al amparo del artículo 30.2 del Estatuto de Autonomía, en nombre del Rey, promulgo y ordeno la publicación de la siguiente Ley:

EXPOSICION DE MOTIVOS

La Comunidad Autónoma de Murcia, conforme a lo dispuesto en el artículo 10 de su Estatuto de Autonomía, tiene conferida la competencia exclusiva en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

La Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 9 de abril de 1976 y los Reglamentos que la desarrollan, constituyen, a su vez, la legislación sectorial del Estado en la materia.

Asumido el ejercicio efectivo de las competencias sobre la ordenación del territorio y urbanismo por la Comunidad Autónoma, su desempeño ha puesto de manifiesto la necesidad de atender una serie de problemas comunes, por otra parte, a la total realidad urbanística del país, pero dotados en cada región del territorio nacional de peculiaridades y características propias que justifican y requieren un tratamiento legal singular por parte del órgano legislativo regional.

Los problemas más acuciantes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, superada ya con práctica generalidad la carencia inicial de instrumentos de planeamiento, se contraen, fundamentalmente, a garantizar la protección de la legalidad urbanística y el establecimiento de una eficaz disciplina en el ejercicio de los derechos y deberes que a las Administraciones públicas y a los particulares les corresponden.

La presente Ley pretende alcanzar los anteriores objetivos, con normas complementarias y de desarrollo de la legislación estatal, que permitan el establecimiento de nuevas medidas para perfeccionar los instrumentos de protección de la legalidad urbanística y la ejecución de actos que restauren el orden jurídico vulnerado y la realidad física alterada.

Una situación endémica de indisciplina urbanística arroja resultados enormemente perjudiciales para el conjunto de la sociedad en la que se produce.

Las urbanizaciones ilegales que, frecuentemente, reciben en los medios de comunicación social adjetivos mucho más expresivos, tales como piratas, clandestinas, salvajes, etc., provocan daños de extraordinaria gravedad, de los que son víctimas, en primer lugar, el propio medio físico cuya degradación evidente se produce, no sólo por su utilización para usos no previstos en el planeamiento, sino principalmente por el empleo de técnicas abusivas y elementales de construcción, que supone, en definitiva, una alteración del paisaje y del medio ambiente con tendencia a extender indefinidamente la parcelación incontrolada.

En segundo lugar, los municipios se encuentran, a menudo, con las demandas de los adquirentes de buena o mala fe, planteando exigencias de servicios de todo orden, a las que hay que atender —en la práctica totalidad de los casos— con fondos públicos o a costa de los adquirentes, por la desaparición jurídica y económica de los promotores, que se aprovechan, absolutamente, de las plusvalías inmobiliarias, sin que reviertan como prevé la Ley, y es de justicia, a la sociedad que las produce.

Estas políticas del hecho consumado y el uso de técnicas de planeamiento de homologación o regularización de la actividad ilegal de los especuladores, son, por desgracia, demasiado frecuentes.

En tercer lugar, el perjuicio para los adquirentes de parcelas o edificaciones ilegales es ciertamente importante. Las consecuencias del engaño a que son sometidos, mediante publicidad y aparente regularización de lo que se les vende, son de orden muy variado y comprenden, desde la difícil legalización de la propiedad adquirida, hasta su posible demolición, pasando por soportar los costes económicos de urbanización de todo tipo que debía soportar el promotor infractor.

Finalmente, existe un evidente perjuicio para los promotores y constructores que desarrollan su actividad con sometimiento a la Ley y al planeamiento. La utilización de suelo no urbanizable, el impago de impuestos y tasas, la no ejecución de las obras de urbanización en la calidad y extensión que requiere el planeamiento, etc. etc., origina en el promotor ilegal una economía en costes que le permite competir desleal y fraudulentamente con los empresarios honestos del sector, e introduce en el mercado inmobiliario desviaciones cuya gravedad ha sido reiteradamente expuesta por las asociaciones empresariales que representan intereses legítimos.

El éxito de la presente Ley quedará asegurado en tanto en cuanto se trata de corregir las situaciones descritas anteriormente, promoviendo, en consecuencia, las condiciones idóneas para una acción urbanística general acorde con la calidad de vida a que todo ciudadano aspira y a la que los poderes públicos tienen obligación de atender. En ese orden resulta obligada la colaboración, por razón del cargo, en políticos y funcionarios y voluntaria en los ciudadanos en general, que son perjudicados en su calidad de vida por la actuación ilegal urbanística, y aquellos otros, en particular, que lo son más directamente como adquirentes de los resultados de dicha actuación.

El ejercicio del derecho a la información previa a la adquisición, de la acción popular prevista en la Ley para recurrir y denunciar la acción ilegal y la postura solidaria con la Administración que ejerce la disciplina y nunca con el infractor, son piezas claves de todo el sistema que la Ley articula.

En este campo, la siempre leal y eficiente colaboración con la Ley y la Justicia de Cuerpos tan capaces y acreditados, como Notarios y Registradores de la Propiedad, constituye un elemento imprescindible de la maquinaria que la presente Ley establece.

CAPITULO PRIMERO

De las infracciones urbanísticas

Artículo 1. Se entenderá por infracción urbanística:

- A) La realización por parte de cualquier persona física o jurídica, pública o privada, de actos de edificación o uso de suelo sin disponer de licencia municipal u orden de ejecución o en contra de su contenido.
- B) El incumplimiento de la obligación de ejecución de obras de urbanización o de conservación de las mismas.
- C) Los actos que dicte la Administración incumpliendo la normativa urbanística en vigor.

Art. 2. 1. Se considerarán muy graves las infracciones que afecten a sistemas generales, zonas verdes, espacios libres, viales, equipamientos y espacios naturales especialmente protegidos.

2. Asimismo se considerarán muy graves las destrucciones de bienes catalogados o declarados de interés cultural en los términos de la Ley 16/1985, de 25 de junio, sobre el Patrimonio Histórico Español, y las parcelaciones que se realicen en suelo no urbanizable especialmente protegido por planeamiento general o especial.

Art. 3. Se consideran infracciones graves las que constituyan incumplimiento de las normas sobre parcelaciones, uso del suelo, altura, volúmenes y situación de las edificaciones y ocupación permitida de la superficie de parcelas, salvo que en el expediente sancionador se demuestre la escasa entidad del daño producido a los intereses generales, o del riesgo creado en relación con los mismos, que se considerarán como leves.

Se consideran infracciones leves las demás no tipificadas como muy graves o como graves.

Art. 4. 1. Para la protección de la legalidad urbanística la Administración deberá, en primer lugar, adoptar cuantas medidas de prevención vienen recogidas en la presente Ley tendentes a evitar que se produzcan dichas infracciones.

2. Producida presuntamente la infracción se deberá incoar el correspondiente expediente sancionador. La orden de incoación dará lugar a la adopción de alguna de las siguientes medidas:

Paralización de los actos de edificación y uso del suelo, presuntamente ilegales, cualquiera que sea el infractor.

Suspensión, en su caso, de la eficacia de los actos administrativos que constituyen infracción urbanística grave y muy grave.

3. Declarada la infracción urbanística procederá según los casos:

La adopción de las medidas necesarias para el restablecimiento del orden jurídico infringido o la realidad física alterada.

La revocación o anulación de los actos administrativos que constituyan incumplimiento de la normativa vigente.

La imposición de las sanciones que correspondan.

El resarcimiento de daños y perjuicios con cargo a las personas responsables.

CAPITULO II

Medidas de prevención y garantías

SECCIÓN PRIMERA

Parcelaciones

Art. 5. 1. Todo administrado tiene derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito, en el plazo máximo de un mes a contar desde la solicitud, del régimen urbanístico aplicable a una finca o sector.

2. Según la clasificación urbanística del suelo, el Notario, en toda escritura de división y segregación de terrenos, exigirá al otorgante la aportación de la licencia de parcelación correspondiente a la operación urbanística a que la escritura haga referencia o certificación de no ser necesaria.

3. La licencia se puede justificar mediante certificación del acuerdo municipal de concesión o mediante copia del plano parcelario en la que por diligencia del Secretario del Ayuntamiento se exprese que es reproducción fiel y exacta de lo que figura en el expediente de parcelación. La innecesidad de la licencia se acreditará por certificación expedida por el órgano municipal competente a la vista de las determinaciones urbanísticas aplicables a los terrenos de que se trate.

Art. 6. 1. Si el otorgante aporta certificación del acuerdo municipal de otorgamiento de licencia o la certificación de su innecesidad, el Notario la incorporará a la matriz y la testimoniará en las copias que expida.

2. Si el otorgante aporta copia del plano, el Notario lo incorporará a la primera escritura que autorice referente a algunas parcelas contenidas en el mismo, relacionándolo en las sucesivas escrituras.

Si resulta del plano que el lote correspondiente es indivisible, así lo hará constar.

3. Si el otorgante aporta certificación administrativa en que se acredite la impropiedad de la parcelación, o no acredita la obtención de licencia o la prueba de que ésta es innecesaria, el Notario hará las advertencias pertinentes sobre las responsabilidades de todo tipo en que puede incurrir dicho otorgante por carecer de la autorización necesaria para la actuación que se pretende, sobre los terrenos correspondientes a las fincas objeto del instrumento.

4. En todo caso, si las escrituras contemplan divisiones o segregaciones de fincas situadas en el suelo urbanizable no programado o no urbanizable, o se realicen en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, el Notario, al autorizarlas, hará las advertencias expresas correspondientes.

Art. 7. 1. Presentada la escritura en el Registro de la Propiedad, el Registrador, si se aportare la licencia o certificación de ser innecesaria, practicará la inscripción o archivará la certificación o el plano diligenciado, en su caso.

2. Si no se aportare la licencia, no se ajustasen a ella las nuevas fincas, no se acompañase la certificación de ser innecesaria aquella o se hiciera la advertencia expresa del número 4 del artículo anterior, se pondrá nota al margen de la inscripción haciendo constar una u otra circunstancia.

Esta nota será cancelada por aportación de la licencia o de la certificación, en su caso, y siempre por caducidad cuando hayan transcurrido cuatro años desde la fecha en que se practicó.

3. Igualmente, se hará constar en la nota al pie del título las circunstancias a que hace referencia el párrafo anterior.

Art. 8. La protocolización por parte del Notario del testimonio a que se refiere el artículo 6.2, de esta Ley o su archivo por parte del Registrador de la Propiedad, se entenderá suficiente para considerar por ambos que ha sido aportada la licencia respecto de fraccionamientos ulteriores que se acomoden al mismo. En todo caso, se entenderá que existe acomodación a las circunstancias descriptivas gráficas en el plano, aunque existan diferencias en la extensión superficial que no excedan del 15 por 100.

SECCIÓN SEGUNDA

Notas marginales

Art. 9. 1. De conformidad con lo que dispone el artículo 221 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, podrá hacerse constar por nota marginal, entre otros, los actos administrativos siguientes:

a) La suspensión de actos de edificación o de uso del suelo efectuados sin licencia u orden de ejecución o bien sin ajustarse a las condiciones establecidas en las mismas.

b) La suspensión de los efectos de una licencia u orden de ejecución y la paralización de las obras iniciadas a su amparo.

c) La declaración de lesividad de una licencia u orden de ejecución.

d) El acuerdo de iniciación del expediente de revisión de una licencia u orden de ejecución.

e) La anulación administrativa de una licencia o de un orden de ejecución o la resolución administrativa dictada en ejecución de sentencia que hubiere declarado la nulidad de una licencia o de un orden de ejecución.

f) El acuerdo de reposición de suelo al estado anterior a la ejecución de obras que vulneren el ordenamiento urbanístico.

g) La orden de demolición de las construcciones a que hace referencia el artículo 58.3 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

h) La declaración de fuera de ordenación de edificios o instalaciones sitas en fincas determinadas.

i) La resolución con imposición de sanción económica, que ponga fin al expediente sancionador de disciplina urbanística, así como la incoación del expediente sancionador por infracciones muy graves.

j) Las condiciones impuestas en las concesiones de licencias de obras, al amparo de lo establecido en los artículos 39, 40, 41 y 42 del Reglamento de Gestión Urbanística.

2. Esta nota sólo producirá el efecto de dar publicidad de la situación urbanística que afecte a la superficie o edificación que integra una determinada finca hipotecaria y caducará a los cuatro años. Podrá, además, ser cancelada por certificación del acuerdo del órgano que la solicitó, y en su caso, por resolución judicial.

3. Será título válido para la práctica de los asientos, la certificación del acuerdo o resolución del órgano administrativo competente o, en su caso, certificación del acuerdo al que se unirá testimonio de la sentencia que imponga la medida. Dichos documentos que contendrán los requisitos establecidos en la legislación hipotecaria se presentarán en el Registro, por duplicado, uno de los cuales se archivará en aquél.

Art. 10. Asimismo podrá hacerse constar por nota marginal la orden de ejecución forzosa dimanante de un expediente de ejecución subsidiaria de las obras de urbanización o conservación, a fin de dar publicidad a la situación administrativa en que se encuentra la finca hipotecaria. Esta nota supone advertencia de la posible ocupación de la finca ante acciones de su titular fundamentadas en el procedimiento interdictal ordinario o en el específico previsto por el artículo 41 de la Ley Hipotecaria.

Art. 11. La resolución por la que se decreta embargo por la autoridad competente para la ejecución de la multa urbanística impuesta en un expediente sancionador, podrá ser objeto de anotación preventiva de embargo, de conformidad con lo establecido en la legislación hipotecaria y tributaria.

SECCIÓN TERCERA

Edificaciones e instalaciones

Art. 12. 1. Toda instalación u obra de edificación que se pretenda realizar en cualquier clase de suelo, sea de nueva planta, reforma, ampliación, acondicionamiento de locales para el desarrollo de cualquier actividad comercial o industrial o de cualquier otro tipo, precisará obtener la correspondiente licencia municipal, que también se exigirá para la demolición de edificaciones salvo en los casos o supuestos de declaración de ruina inminente. Se entenderá asimismo como edificaciones las casas prefabricadas o instalaciones similares, provisionales o permanentes.

2. En el otorgamiento de escrituras de declaración de obra nueva el Notario autorizante advertirá a los otorgantes sobre la necesidad de obtención de dicha licencia, que incorporará a la matriz y la testimoniará en las copias que expida en su caso. Si no se acredita la obtención de licencia, el Notario hará las advertencias pertinentes sobre las responsabilidades de todo tipo en que puede incurrir dicho otorgamiento por carecer de licencia municipal.

3. Presentada la escritura en el Registro de la Propiedad, el Registrador, si se aportara la licencia, practicará la inscripción. Si no se aportare la licencia o no se ajustase a ella las nuevas fincas, se pondrá nota al margen de la inscripción haciendo constar una u otra circunstancia. Esta nota será cancelada por aportación de la licencia, y siempre por caducidad, cuando hayan transcurrido cuatro años desde la fecha en que se practicó.

4. Las Empresas constructoras y suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y teléfonos deberán, asimismo, exigir la presentación de la licencia municipal de obras para la prestación de sus servicios, tanto si la solicitud se plantea con carácter provisional para la ejecución de las obras, como para la acometida definitiva, en cuyo caso, se deberá presentar también la licencia de primera utilización, sin perjuicio de otros requisitos administrativos establecidos por la normativa vigente.

Art. 13. 1. En suelo no urbanizable, no se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrarias, debiendo guardar relación el destino y tamaño de tales construcciones con la naturaleza y extensión de la finca, lo cual se acreditará, en la solicitud de licencia ante el Ayuntamiento respectivo, mediante el informe de la Consejería de Agricultura de la Comunidad Autónoma u órgano en quien delegue, que se entenderá favorable si no se emite en el plazo de un mes desde su solicitud.

2. También podrán realizarse las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, a que alude el artículo 68 del Reglamento General de Carreteras de 8 de febrero de 1977.

3. Excepcionalmente, se podrán autorizar por la Comunidad Autónoma, previo informe del Ayuntamiento correspondiente, las edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que motivadamente hayan de emplazarse en el medio rural, así como la construcción de edificios aislados destinados a vivienda familiar en parcelas de extensión superior a la mínima definida para estos casos por los planes o normas de ordenación, o, en su defecto, por las normas subsidiarias y complementarias provinciales.

4. No obstante lo anterior, cuando los planes generales, para ciertos terrenos clasificados como suelo no urbanizable, determinen condiciones de edificación, que garanticen suficientemente la imposibilidad de formación de núcleo de población, a juicio del órgano competente de la Comunidad Autónoma, la concesión de licencia para viviendas en los mismos podrá excluirse de la autorización antedicha, previa Resolución del órgano competente de la Comunidad Autónoma a propuesta de los Ayuntamientos interesados.

Art. 14. Hasta tanto no se apruebe la ordenación en suelo apto para urbanizar mediante el correspondiente plan parcial, se aplicará a estos terrenos el régimen establecido en el artículo anterior para el suelo no urbanizable, siempre que se acredite que no impide la ejecución de esta clase de suelo, según las previsiones que contendrán las normas subsidiarias municipales.

Una vez aprobado el plan parcial correspondiente, se aplicará el régimen establecido para el suelo urbanizable programado.

Art. 15. Hasta tanto no se apruebe el programa de actuación urbanística de la totalidad o parte de los terrenos incluidos, en el suelo urbanizable no programado le será de plena aplicación lo dispuesto para el suelo no urbanizable.

Art. 16. 1. En los terrenos incluidos en suelo urbanizable programado, en tanto no se apruebe el plan parcial y proyecto de compensación o reparcelación del polígono respectivo y la parcela adquiera previa o simultáneamente (en este caso con prestación de las garantías precisas) la condición de solar, en ejecución del proyecto de urbanización correspondiente, no podrá realizarse ningún tipo de edificación, salvo los de carácter provisional previstos en el artículo 58.2 del texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

2. Se considerarán construcciones provisionales, a los efectos de dicho artículo, aquellas que acrediten su carácter temporal en función de la naturaleza del uso o de la obra, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones establecidas con carácter general en el artículo 58 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Art. 17. 1. En suelo urbano no incluido en polígonos o unidades de actuación ni precisado de plan especial o estudio de detalle, la edificación de las fincas se llevará a cabo conforme a las determinaciones del plan general o normas subsidiarias o complementarias municipales o delimitación del suelo urbano correspondiente, siempre y cuando dicha parcela merezca la condición de solar a tenor de lo previsto en el artículo 82 y concordantes de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

2. En el suelo urbano, necesitado de ordenación mediante plan especial o estudio de detalle o incluido en polígono o unidad sujeto a reparcelación o compensación, no podrá edificarse hasta tanto no se aprueben dichos instrumentos de planeamiento y el proyecto de compensación o reparcelación y la parcela adquiera la condición de solar.

SECCIÓN CUARTA

Usos del suelo y de las edificaciones

Art. 18. 1. Para el uso de las edificaciones una vez terminada su construcción se precisará obtener la correspondiente licencia municipal de primera utilización.

2. Cualquier actividad mercantil o industrial que se pretenda desarrollar tanto en el interior de edificaciones como en espacios libres, precisará obtener la correspondiente licencia municipal de apertura del establecimiento, que también se exigirá para cualquier modificación que se pretenda realizar de los usos existentes, así como para los usos de carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del artículo 58 de la Ley del Suelo.

3. Las Empresas suministradoras referidas en el artículo 11.3 deberán exigir la presentación de dichas licencias de primera utilización, y de apertura en su caso, para la prestación de sus servicios.

SECCIÓN QUINTA

Otros actos sujetos a licencia

Art. 19. Además de los actos anteriormente relacionados estarán sujetos a licencia municipal los siguientes:

Las obras de instalaciones de servicios públicos.

Los movimientos de tierra de toda índole, tales como desmontes, explanaciones, formación de embalses de riego, extracción de áridos y explotación de canteras, que no estén comprendidos en un proyecto de urbanización o edificación aprobado o autorizado.

La construcción de presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, vías privadas o públicas, puertos de abrigo, diques de protección y defensa del litoral.

Las talas de árboles o arbustos integrados en masas, espacios boscosos, arboledas o parques.

La colocación de carteles y vallas de propaganda, aunque no sean visibles desde la vía pública, cuya regulación se llevará a cabo por los distintos Ayuntamientos mediante la aprobación de la correspondiente ordenanza.

SECCIÓN SEXTA

Garantías de ejecución y conservación de las urbanizaciones

Art. 20. 1. Con el fin de asegurar el cumplimiento de la obligación de urbanizar, el promotor de urbanizaciones de iniciativa particular, deberá constituir una garantía equivalente al 8 por 100 de la evaluación económica de los costes de urbanización de cada polígono o unidad.

2. Cuando se actúe por el sistema de compensación, deberá constituirse la correspondiente Junta de Compensación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un mismo propietario y esta situación se mantenga hasta que finalicen las obras de urbanización.

Si el propietario único inicial transmitiera fincas, asumiendo los adquirentes las obligaciones de urbanización que correspondan a su finca, se deberá constituir una Junta de Compensación.

Art. 21. En los casos permitidos en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de ejecución simultánea de la urbanización y la edificación, el Ayuntamiento exigirá al promotor de la urbanización, además de la garantía señalada en el artículo anterior, otra garantía, en cuantía suficiente, para asegurar que, al término de la edificación, la parcela va a tener la condición de solar por disponer de los servicios urbanísticos necesarios para ello, oído el promotor en cuanto a su plan de construcciones y ejecución de las obras de urbanización.

Art. 22. Para que el promotor pueda iniciar la venta de parcelas, antes de ultimar la urbanización del polígono o unidad, deberá suscribir un seguro que garantice a los adquirentes de dichas parcelas las cantidades a cuenta entregadas hasta el momento en que se ultime la dotación de servicios urbanísticos de la parcela y su entorno.

Art. 23. Cuando la obligación de conservar recaiga sobre el promotor de la urbanización o de los futuros adquirentes de parcelas, éstos deberán integrarse en la correspondiente entidad de conservación, sin que pueda devolverse el aval del 8 por 100 recogido en el artículo 20.1, hasta tanto no se constituya dicha entidad.

CAPITULO III

Medidas de inspección urbanística

SECCIÓN PRIMERA

Organos de inspección urbanística

Art. 24. El ejercicio de la inspección urbanística, a los efectos de esta Ley, se encomienda, sin perjuicio de las competencias de otras autoridades, a los siguientes órganos:

Al Consejero de Política Territorial y Obras Públicas.

Al Director Regional de Urbanismo, Arquitectura y Vivienda.

A los Alcaldes de los Ayuntamientos respectivos.

A los Ayuntamientos en régimen normal o en el de Gerencia Urbanística.

La inspección urbanística se ejercerá por dichos órganos, dentro de sus respectivas competencias.

SECCIÓN SEGUNDA

Servicios de Inspección Urbanística

Art. 25. El Servicio de Inspección Urbanística de la Comunidad Autónoma y los de los Ayuntamientos, en régimen normal o de gerencia, tienen por función específica velar por el cumplimiento del ordenamiento urbanístico.

Art. 26. Los miembros de dichos Servicios de Inspección, en ejercicio de sus funciones, tendrán la consideración de agentes de la autoridad y, en el ejercicio de las mismas, estarán facultados para requerir y examinar toda clase de documentos relativos al planeamiento, comprobar la adecuación de los actos de edificación y uso del suelo a la normativa urbanística aplicable y obtener la información necesaria para el desarrollo de sus funciones.

A estos efectos tendrán libre acceso a los edificios o locales donde se realicen las obras o usos que pretendan inspeccionar, de acuerdo con las disposiciones legales que sean de aplicación.

Art. 27. Los hechos que figuren recogidos en las actas de inspección, darán lugar a la actuación de oficio de los diferentes órganos urbanísticos competentes.

Art. 28. Son funciones del Servicio de Inspección de la Comunidad Autónoma, entre otras, con carácter fundamental y prioritario, las siguientes:

a) Fiscalizar las actuaciones en suelo no urbanizable y en suelo urbanizable no programado referidas a parcelaciones ilegales, movimiento de tierras, talas de arbolados u otros actos que lesionen los valores que el planeamiento urbanístico trata de proteger en estas clases de suelo.

b) Velar por la aplicación de las normas urbanísticas y por la ejecución de las obras necesarias para el desarrollo urbano, al ritmo previsto en el planeamiento respectivo.

c) La inspección, investigación e información sobre la aplicación por los Ayuntamientos de los planes de ordenación urbana, programas, proyectos, normas complementarias y subsidiarias de planeamiento y ordenanzas de edificación y uso del suelo.

d) Proponer al órgano del que dependan, las medidas necesarias para la restauración del orden jurídico infringido y la apertura de expedientes sancionadores, así como el ejercicio de las acciones de impugnación de los actos que infrinjan el ordenamiento urbanístico.

e) La Administración pública adoptará medidas para controlar establemente si la licencia obtenida se ajusta al uso autorizado.

f) Emitir dictámenes e informes en materia de disciplina urbanística, a instancia de los órganos de inspección y de los instructores de expedientes sancionadores.

Art. 29. Levantada acta por los Servicios de Inspección de la Comunidad, se deberá dar traslado de la misma al Ayuntamiento respectivo para que, por plazo de quince días desde su recibo, comunique si ha incoado expediente sancionador por el mismo acto. Transcurrido dicho plazo sin que el Ayuntamiento correspondiente comunique la apertura del expediente sancionador, se incoará y tramitará hasta su terminación dicho expediente por el órgano competente de la Comunidad Autónoma.

Dicho plazo será de diez días en las presuntas infracciones tipificadas como muy graves por esta Ley.

Art. 30. Cada Ayuntamiento deberá establecer su propio Servicio de Inspección Urbanística, salvo que mediante convenio con la Comunidad u otros Ayuntamientos, se acuerde que el Servicio de Inspección constituido a tal fin, con carácter exclusivo, se encargue del ejercicio de las funciones inspectoras en un determinado municipio.

CAPITULO IV

Suspensión de actuaciones ilegales

SECCIÓN PRIMERA

Actuaciones sin licencia u orden de ejecución o incumpliendo sus determinaciones

Art. 31. 1. Cuando los actos de edificación o uso del suelo se efectuasen sin licencia u orden de ejecución o incumpliendo las condiciones de las mismas, se dispondrá la suspensión inmediata de dichos actos.

2. Una vez comprobada la carencia de licencia o el incumplimiento de sus condiciones, la suspensión será ordenada al infractor por el Alcalde del Ayuntamiento respectivo, y, si éste no lo hiciera, en el plazo de quince días, una vez requerido para ello por el Director Regional de Urbanismo de la Comunidad Autónoma, éste se subrogará en el ejercicio de dicha facultad, dando cuenta de la orden de suspensión al Ayuntamiento correspondiente, en los términos previstos en el Reglamento de Disciplina Urbanística.

3. Simultáneamente podrá ordenar al infractor la retirada de materiales, útiles y maquinaria, precinto de los accesos al local, etc. Si en el plazo de cuatro días no lo hiciere el interesado, la autoridad que ordenó la suspensión, podrá retirar dichos materiales, útiles o maquinaria, o proceder a su precintado. En este caso, los elementos retirados quedarán a disposición del infractor, que satisfará los gastos de dicha operación así como los de transporte o custodia.

4. Si el infractor no cumpliera la orden de suspensión por el órgano actuante se pasará el tanto de culpa al Juzgado de Instrucción para la determinación de la responsabilidad penal a que hubiere lugar.

Art. 32. Si la infracción consistiera en una parcelación que requiera licencia municipal, según lo previsto en esta Ley, y no dispusiera de la misma o infringiera sus condiciones, la Administración actuante comprobará, a los efectos de esta Ley, si dicha parcelación ha tenido acceso al Registro de la Propiedad.

En los casos de especial gravedad, apreciada discrecionalmente por el órgano competente del hecho de la suspensión, se dará publicidad en los medios de comunicación de las medidas anteriormente establecidas.

Art. 33. Cuando la infracción consista en un acto de edificación sin licencia o incumpliendo sus condiciones, el órgano actuante dispondrá la paralización de las obras y podrá ordenar la retirada de elementos en la misma forma señalada en el artículo 31.

SECCIÓN SEGUNDA

Actuaciones amparadas en licencias u órdenes de ejecución que constituyen infracción urbanística

Art. 34. Cuando los actos de edificación o uso del suelo estuvieren amparados en licencia u orden de ejecución que de forma grave o muy grave infrinjan la normativa urbanística en vigor, en el momento de su concesión o adopción, se dispondrá por el Alcalde la suspensión inmediata de dichos actos y, simultáneamente, se iniciará el procedimiento de revisión del acto administrativo, dando traslado a la Sala de lo Contencioso-Administrativo competente, a los efectos previstos en los números 2 y siguientes del artículo 118 de la Ley de Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Si los órganos urbanísticos de la Comunidad Autónoma tuviesen conocimiento de una infracción u orden de ejecución que constituya una infracción urbanística grave, podrán promover la acción impugnatoria prevista en el artículo 65 de la Ley de Bases de Régimen Local.

CAPITULO V

Restablecimiento del orden infringido

SECCIÓN PRIMERA

Actuaciones sin licencia u orden de ejecución o incumpliendo sus determinaciones

Art. 35. 1. Cuando los actos de edificación o uso del suelo se efectuasen sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones señaladas en las mismas, el Alcalde o el Director Regional de Urbanismo, Arquitectura y Vivienda, dispondrán la suspensión de dichos actos en los términos del artículo 31.

2. En el plazo de dos meses contados desde la notificación de la suspensión, el interesado habrá de solicitar la oportuna licencia o, en su caso, ajustar las obras a la licencia u orden de ejecución.

El mismo requerimiento se efectuará cuando no hubiesen transcurrido más de cuatro años desde la total terminación de las obras o uso de suelo realizados sin licencia u orden de ejecución.

3. Si la licencia fuera denegada por ser su otorgamiento contrario a las prescripciones del plan o de las ordenanzas, una vez recaída resolución o acuerdo, determinando la imposibilidad de legalización de los actos de edificación o usos del suelo realizados, se procederá a dictar orden de ejecución de las operaciones necesarias para restaurar físicamente los terrenos a su estado anterior a la infracción, fijando plazos de iniciación y de terminación, y comunicando el coste presupuestado de las operaciones de restitución, para el supuesto de que la Administración las hubiera de ejecutar subsidiariamente. Asimismo, se comunicará al Registro de la Propiedad la orden de ejecución dictada para su debida anotación por nota marginal junto al asiento de inscripción de las fincas afectadas, anotación que será cancelada por orden del órgano actuante, que la dará cuando se haya producido el restablecimiento del orden infringido.

4. La vulneración de cualquiera de los plazos fijados o la paralización de los trabajos comenzados, dará lugar a la ejecución subsidiaria por la Administración actuante, bien por sus propios medios o por contratista interpuesto y, en todo caso, a costa del

infractor. También podrá la Administración imponer multas coercitivas hasta lograr la ejecución por el obligado de las medidas de restablecimiento, multas que se podrán imponer por periodos de quince días o un mes y en cuantía de 10.000 a 100.000 pesetas, según sean las medidas previstas.

Una vez comenzada la ejecución subsidiaria no habrá opción, del infractor, para continuarla por sí mismo.

Art. 36. En las parcelaciones las operaciones de restauración o de restablecimiento de los terrenos, consistirán en la rotura de caminos, desmonte o destrucción de servicios, demolición de vallados y cualquiera otras que resulten necesarias a tal fin.

Art. 37. Tratándose de obras de edificación las operaciones de restauración consistirán en la demolición de las edificaciones realizadas ilegalmente. Simultáneamente a la orden de ejecución de la demolición, se dictará otra, a las Compañías suministradoras de servicios urbanos, a través de los órganos competentes, para que los retiren definitivamente.

En los casos de demolición indebida, la restauración consistirá en la reconstrucción de lo demolido. Cuando se tratare de una construcción catalogada o de interés cultural, la reconstrucción se realizará conforme a los criterios que determine la Comisión Regional del Patrimonio Histórico-Artístico que, asimismo, fijará, si resultara imposible dicha restauración, la cuantía económica del daño producido, cuyo ingreso se exigirá al infractor, y equivaldrá a la restauración del daño infligido, debiendo destinarse su importe a la conservación de otros bienes de interés histórico-artístico; dicha indemnización se corresponde con la sanción prevista en el artículo 76.3.c de la Ley de Patrimonio Histórico Español y será independiente de la sanción urbanística que proceda.

Art. 38. La Administración actuante adoptará las medidas necesarias que garanticen el cese definitivo de los usos y actividades que contradigan la legalidad urbanística.

Art. 39. Las operaciones de restablecimiento en los demás actos sujetos a licencia, consistirán:

Carteles: Desmontaje y retirada de carteles y vallas publicitarias.

Movimiento de tierras: Reposición de la configuración de los terrenos a su estado anterior.

Talas e incendios: Repoblación en especies, cuantía y porte similares, en lo posible, a los talados salvo que, por el órgano administrativo competente de la Comunidad Autónoma, se determine la conveniencia de un cambio de especies. Asimismo, se aplicarán medidas análogas respecto de otros actos no mencionados sujetos a licencia.

SECCIÓN SEGUNDA

Actuaciones con licencia u orden de ejecución que constituyen infracción urbanística

Art. 40. Concluido el procedimiento de revisión de las licencias u órdenes de ejecución acordadas o dictadas constituyendo infracción urbanística graves y muy graves, y anulados dichos actos, la Corporación acordará las medidas de restablecimiento previstas en la sección anterior.

Dicho acuerdo se comunicará al interesado indicándole plazo para llevar a cabo las medidas acordadas.

Concluido dicho plazo sin que el interesado haya ejecutado voluntariamente el acuerdo antes referido, el Ayuntamiento lo ejecutará, siendo los costes a cargo del interesado, si hubiere dolo, culpa o negligencia graves imputables al mismo, en la concesión de la licencia u orden anuladas.

CAPITULO VI

Responsabilidades y sanciones

SECCIÓN PRIMERA

Responsabilidades

Art. 41. De las infracciones urbanísticas serán responsables:

a) Los promotores de actos de edificación o usos del suelo que constituyan infracción urbanística. Asimismo, los que incumplan las obligaciones que les afectan en cuanto a ejecución de obras de urbanización o conservación de las mismas.

b) En los casos de los actos administrativos que supongan infracción de la legalidad urbanística, aquellos que los hubieren dispuesto o acordado sin informe técnico previo o cuando éste fuera desfavorable. En su caso, serán responsables los técnicos al servicio de la Administración que hubieren informado favorablemente con dolo o negligencia grave.

c) La entidad o autoridad obligada a la ejecución de los actos y acuerdos en materia de disciplina urbanística, que no adopten las medidas de suspensión y de restablecimiento del orden jurídico infringido y la realidad física alterada, previstas en la presente Ley.

d) Compañías suministradoras de servicios públicos que hubiesen incumplido lo establecido en la presente Ley.

Art. 42. Además de los enumerados en el artículo anterior, serán responsables:

a) En materia de parcelaciones, el propietario de los terrenos, el constructor, si lo hubiere, y los técnicos directores de las obras.

b) En materia de edificaciones, el constructor y los técnicos directores de las obras.

c) En materia de uso del suelo y de las edificaciones, el titular de la actividad y el director de la instalación.

d) En cuanto a los restantes actos sujetos a licencia, el propietario de los terrenos donde se realicen y la persona o Empresa que realice materialmente los actos objeto del expediente.

SECCIÓN SEGUNDA

Sanciones

Art. 43. Para la determinación de las sanciones, aplicables a los responsables de los actos de edificación y uso del suelo declarados ilegales, se tendrá en cuenta, en su caso, que la sanción no podrá ser inferior al beneficio obtenido, y para ello:

a) En materia de parcelaciones, la sanción será equivalente a la diferencia entre los valores inicial y en venta de los terrenos enajenados, calculados, el primero de conformidad con la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y el segundo, en función de los valores de mercado, que se fijarán por la Administración, previo informe técnico motivado y audiencia del interesado.

b) En materia de edificaciones se tendrá en cuenta el valor de la obra proyectada. Para aplicación de los porcentajes correspondientes al caso de que se trate, dicho valor se calculará, para viviendas mediante aplicación del módulo oficial vigente en el periodo de comisión de la infracción del precio de venta de las viviendas de protección oficial y, para otras edificaciones y locales comerciales, por el valor en venta de edificaciones similares, en características y emplazamiento, fijados por la Administración, previo informe técnico y audiencia del interesado.

c) En materia de uso del suelo y de las edificaciones, la sanción aplicable se fijará entre 10.000 y 10.000.000 de pesetas, según la gravedad de los actos realizados.

d) Los restantes actos sujetos a licencia que resultaren ilegales se sancionarán con multa de 10.000 a 5.000.000 de pesetas, según la magnitud de la incidencia producida en el medio físico y el grado de irreversibilidad del deterioro causado.

Art. 44. a) Se sancionará con multa de 500.000 a 10.000.000 de pesetas, a los promotores que, por causa imputable a ellos, incumplan los plazos de ejecución previstos en el plan parcial o especial de que se trate, graduándose en función del grado de inejecución de las obras.

b) Se sancionará con multa de 100.000 pesetas a 10.000.000 de pesetas, a los particulares que incumplan la obligación de conservar, mantener y entretener las obras de urbanización e instalaciones, siendo la cuantía de la multa proporcional al grado de deterioro o abandono de las obligaciones asumidas.

Art. 45. Las acciones y omisiones de la Administración Pública que constituyan infracciones urbanísticas con arreglo a la presente Ley, darán lugar a imposición de sanciones que se determinarán conforme al régimen general de responsabilidades de la Administración Pública y sus funcionarios.

Art. 46. El incumplimiento de los preceptos de la presente Ley, por parte de las Compañías suministradoras, dará lugar a la imposición de una multa, del tanto al quíntuplo del importe de la acometida.

Art. 47. En las infracciones muy graves, la multa se impondrá siempre en su grado máximo.

Art. 48. 1. Los órganos competentes para imponer las sanciones y la cuantía máxima de éstas serán los siguientes:

a) Los Alcaldes.

En los municipios que no excedan de 10.000 habitantes, hasta 500.000 pesetas.

En los que no excedan de 50.000 habitantes, hasta 1.000.000 de pesetas.

En los que no excedan de 100.000 habitantes, hasta 2.000.000 de pesetas.

En los que no excedan de 250.000 habitantes, hasta 5.000.000 de pesetas.

En los que excedan de 250.000 habitantes, hasta 10.000.000 de pesetas.

b) El Director Regional de Urbanismo, Arquitectura y Vivienda, hasta 15.000.000 de pesetas.

c) El Consejero de Política Territorial y Obras Públicas, hasta 25.000.000 de pesetas.

d) El Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma, hasta 100.000.000 de pesetas, o salvo si fuera superior el beneficio obtenido a consecuencia de la infracción.

2. Cuando en los expedientes sancionadores tramitados por la Administración Municipal, se proponga una multa que exceda, por razón de la cuantía, de la competencia del Alcalde, la autoridad que la imponga asignará el importe al Ayuntamiento que tramitó el expediente.

Art. 49. 1. Las infracciones urbanísticas prescribirán a los cuatro años, salvo aquellas que afecten a sistemas generales, zonas verdes, espacios libres, viales, equipamientos y espacios naturales especialmente protegidos.

2. El plazo de prescripción comenzará a contar desde la fecha en que se hubiera cometido la infracción o, si esta fuera desconocida, desde la fecha en que hubiera podido incoarse el procedimiento sancionador cuando aparezcan signos exteriores que permitan conocer los hechos constitutivos de la infracción.

3. En las infracciones derivadas de una actividad continuada, la fecha inicial del cómputo será la de finalización de la actividad o la del último acto en que la infracción se consuma.

CAPTULO VII

Urbanizaciones aprobadas en curso de ejecución de medidas en relación con las mismas

Art. 50. Cada Ayuntamiento, en el plazo de un año desde la entrada en vigor de esta Ley, confeccionará una relación de urbanizaciones de iniciativa particular, definitivamente aprobadas y en curso de ejecución.

En relación con las que hubieren incumplido el plan de etapas, podrán adoptarse, previa audiencia de los promotores, algunas de las siguientes medidas:

Primera.-Revisión del plan de etapas y exigencia de garantías de la total ejecución.

Segunda.-Sustitución del sistema de compensación por el de cooperación o expropiación, según las circunstancias que concurren.

Tercera.-Modificación del plan general o normas complementarias o subsidiarias, para reducir el ámbito territorial de la urbanización afectada.

Art. 51. 1. En el plazo de tres meses a contar desde el día siguiente a la entrada en vigor de esta Ley, sin perjuicio de que la Administración Pública pueda exigir, de acuerdo con las disposiciones legales vigentes, el cumplimiento de los compromisos adquiridos por los promotores o propietarios de urbanizaciones particulares con plan parcial o especial y proyecto de urbanización definitivamente aprobados, tales promotores o propietarios, cuando consideren haber cumplido los compromisos contraídos con el Ayuntamiento, se dirigirán a éste, exponiendo:

a) Que le cedan, en pleno dominio y libres de cargas, todos los terrenos que sean de cesión obligatoria y gratuita, según el plan. Las fincas cedidas deberán ser descritas detalladamente mencionando las circunstancias necesarias para su inscripción, en su caso, a nombre del municipio, en el Registro de la Propiedad.

b) Que le cedan, asimismo, las obras de urbanización y las instalaciones y dotaciones cuya ejecución fuere prevista en el plan de ordenación y en el proyecto de urbanización aplicables.

2. El Ayuntamiento, en el plazo de tres meses, a contar desde la recepción del escrito del promotor, resolverá sobre el ofrecimiento de cesión, ya señalando la fecha para formalizarla en acta, ya formulando, por una sola vez, las observaciones que crea convenientes, en las cuales en todo caso, deberá concretar, motivadamente, las deficiencias advertidas que hayan de corregirse por el promotor. Las pruebas y los ensayos que fuera necesario realizar serán a cargo del urbanizador.

3. Si, transcurrido el plazo señalado en el número anterior, no hubiera recaído resolución expresa del Ayuntamiento, el promotor podrá acudir al Director Regional de Urbanismo, Arquitectura y Vivienda, y, si en el plazo de tres meses no recayera resolución expresa, se considerará aceptada la cesión por silencio administrativo.

4. En ningún caso se entenderá aceptada por silencio si no se ha ejecutado, en toda la urbanización o promoción, el acceso rodado, la apertura y pavimentación de todos los viales, el suministro de agua y el suministro eléctrico al pie de parcela y el alumbrado público.

5. La recepción de las obras de urbanización, instalaciones y dotaciones tendrá carácter provisional durante un año desde el día siguiente a la formalización del acta correspondiente, o a la fecha en que se entienda aprobada por silencio administrativo. Si durante el mes siguiente al citado plazo, el Ayuntamiento no hubiera comunicado por escrito al promotor los defectos observados en las obras de urbanización, instalaciones y dotaciones, éstas obras se considerarán recibidas definitivamente. Si por el contrario, se advirtieran estos defectos dentro del mencionado plazo de un mes, no se extenderá el acta de recepción definitiva hasta que no hubieran sido corregidos. También se considerarán definitivamente recibidas las obras de urbanización, instalaciones y dotaciones, si transcurrido un mes desde la notificación al Ayuntamiento de haberse subsanado por el promotor los reparos expuestos, no se hubiese pronunciado de forma expresa la Administración.

Art. 52. El Ayuntamiento podrá imponer, mediante acuerdo motivado y previa audiencia de los interesados, la obligación de conservar provisionalmente las obras de urbanización a los propietarios, aunque no esté previsto en el plan, determinando en este caso, el plazo oportuno.

DISPOSICION ADICIONAL

Se autoriza al Consejo de Gobierno para que, a propuesta del Consejero de Política Territorial y Obras Públicas, dicte cuantas disposiciones considere necesarias para el desarrollo y eficacia de la presente Ley.

DISPOSICION TRANSITORIA

En el plazo de un año desde la entrada en vigor de la presente Ley, la Consejería de Política Territorial y Obras Públicas elaborará, con audiencia de los Ayuntamientos afectados, un Catálogo de Urbanizaciones ilegales existentes en la Región.

Por Ley se regularán las actuaciones procedentes en vista del expresado Catálogo.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.-En lo no modificado por la presente Ley, seguirá en vigor lo dispuesto en la legislación urbanística vigente.

Segunda.-Se autoriza al Consejo de Gobierno para adaptar por Decreto a propuesta del Consejero de Política Territorial y Obras Públicas, la cuantía de las multas establecidas a la evolución de las circunstancias socio-económicas, en función del índice general ponderado de precios al por mayor publicado por el Instituto Nacional de Estadística.

Tercera.-La presente Ley entrará en vigor una vez transcurridos veinte días a contar del siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial de la Región de Murcia».

Por tanto ordeno a todos los ciudadanos a los que sea de aplicación esta Ley, que la cumplan, y a los Tribunales y Autoridades que correspondan, que la hagan cumplir.

Murcia, 20 de diciembre de 1986.

CARLOS COLLADO MENA,
Presidente

(«Boletín Oficial de la Región de Murcia» número 299, de 31 de diciembre de 1986)

4841

LEY 13/1986, de 23 de diciembre, de crédito extraordinario y suplemento de crédito, para financiación del Plan adicional II del Plan de Obras y Servicios de 1986, de la adquisición de bienes inmuebles y para la concesión de subvenciones a Corporaciones Locales.

EL PRESIDENTE DE LA COMUNIDAD AUTONOMA DE LA REGION DE MURCIA

Sea notorio a todos los ciudadanos de la Región de Murcia, que la Asamblea Regional ha aprobado la Ley 13/1986, de 23 de diciembre, de crédito extraordinario y suplemento de crédito, para financiación del Plan Adicional II del Plan de Obras y Servicios de 1986, de la adquisición de bienes inmuebles y para la concesión de subvenciones a Corporaciones Locales.

Por consiguiente, al amparo del artículo 30.2 del Estatuto de Autonomía, en nombre del Rey, promulgo y ordeno la publicación de la siguiente Ley:

Dentro de la normal ejecución de los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia para 1986, se ha