

1.12. INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA Y PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD TERRITORIAL Y URBANÍSTICA. PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA, RÉGIMEN DE INFRACCIONES E INSPECCIÓN URBANÍSTICA. LEY 13/2015, DE 30 DE MARZO, DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA DE LA REGIÓN DE MURCIA. TÍTULO X. (PARTE 2).

Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia.

TÍTULO X. La intervención administrativa y protección de la legalidad territorial y urbanística.

CAPÍTULO III. Protección de la legalidad urbanística

Sección 1.ª Disposiciones generales

Sección 2.ª Reacción ante las actuaciones sin título habilitante o incumpliendo sus determinaciones

CAPÍTULO IV. Del régimen de las infracciones urbanísticas y su sanción

Sección 1.ª Disposiciones generales

Sección 2.ª Infracciones y sanciones

Sección 3.ª Graduación de las sanciones

Sección 4.ª Competencia y procedimiento

Sección 5.ª Prescripción y caducidad

CAPÍTULO V. La inspección urbanística

Sección 1.ª Órganos de inspección urbanística

Sección 2.ª Servicios de inspección urbanística

ÍNDICE

1	La protección de la legalidad urbanística	3
2	Legislación aplicable	3
3	Protección de la legalidad urbanística.....	3
4	Infracciones urbanísticas y su sanción	9
5	Inspección urbanística.....	19
ANEXO I. PRESCRIPCIÓN DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES EN LAS DIFERENTES LEGISLACIONES		22
ANEXO II. ÍTER PROCEDIMIENTO SANCIONADOR		23

1 La protección de la legalidad urbanística

La protección de la legalidad urbanística es el conjunto de reglas que se ocupan de prevenir y castigar el incumplimiento de las normas urbanísticas. Estos incumplimientos pueden ser de obras o usos, en ejecución o terminadas, sin título habilitante o incumpliendo sus determinaciones.

Su régimen jurídico viene regulado en los capítulos III, IV y V del título X de la LOTURM y resulta de gran importancia para el procedimiento lo estipulado en la LPACAP, debido a que en ésta se establece el procedimiento de inspección, las medidas provisionales, las especialidades de los procedimientos sancionadores y toda la instrucción del procedimiento.

2 Legislación aplicable

- Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia. (LOTURM)
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. (TRLSRU).
- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (LBRL).
- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. (LOE)
- Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. (RDU)
- Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio.
- Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística. (RIRPANU).
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. (LPACAP).
- Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público. (LRJSP)

3 Protección de la legalidad urbanística

CAPÍTULO III Protección de la legalidad urbanística

Sección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 272. La Administración ante las actuaciones ilegales.

1. La vulneración de las prescripciones contenidas en la legislación urbanística y en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística dará lugar a la adopción por la Administración competente de las siguientes medidas:

- Iniciación de los procedimientos de suspensión y anulación de los actos administrativos en los que pudiera ampararse la actuación ilegal.

- Restauración del orden jurídico infringido y de la realidad física alterada o transformada como consecuencia de la actuación ilegal.
- Imposición de sanciones a los responsables, previa la tramitación del correspondiente procedimiento sancionador, sin perjuicio de las responsabilidades civiles o penales.

2. La adopción de las medidas de restauración del orden urbanístico infringido constituye una competencia irrenunciable y de inexcusable ejercicio por la Administración actuante. La imposición de una sanción administrativa no exonera ni excluye del deber de adoptar las medidas de restauración que resulten precisas con arreglo a esta ley.

Las actuaciones que resulten ilegales, ya sean ejecuciones sin título habilitante o sin ajustarse este, derivarán la iniciación de dos procedimientos y la tramitación del correspondiente expediente administrativo:

1. Expediente de restauración del orden infringido y de la realidad física alterada.
2. Expediente de imposición de sanciones a los responsables.

Estos expedientes se pueden unir en uno sólo.

Artículo 273. Procedimiento.

La Administración competente para ejercer la potestad de protección de la legalidad urbanística debe resolver, en el mismo procedimiento o en procedimientos separados, sobre la restauración de la realidad física alterada y del orden jurídico vulnerado, sobre la imposición de las sanciones que procedan y sobre el resarcimiento a la Administración de los daños y perjuicios causados a los bienes e intereses públicos de la Administración, como consecuencia de actuaciones constitutivas de infracción urbanística.

Artículo 274. Colaboración del Registro de la Propiedad en la eficacia de los actos administrativos en materia urbanística.

Las resoluciones administrativas en materia de protección de la legalidad urbanística reguladas por la legislación aplicable en materia de suelo deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad, de acuerdo con la legislación hipotecaria.

Anotación preventiva Registro de la Propiedad, con Certificado Secretario. Art 56 RIRPANU y Art. 67.2. TRLSRU.

Sección 2.ª Reacción ante las actuaciones sin título habilitante o incumpliendo sus determinaciones

Artículo 275. Actuaciones sin título habilitante o incumpliendo sus determinaciones.

1. Cuando los actos de edificación o uso del suelo o subsuelo se encontraren en fase de ejecución y se efectuasen sin licencia, orden de ejecución u otro título habilitante de los previstos en esta ley o incumpliendo sus condiciones, se dispondrá la suspensión inmediata de dichos actos y, previa tramitación del oportuno expediente, el ayuntamiento y, si este no lo hiciera pese al requerimiento formulado para ello en el plazo de un mes, el director general competente en materia de urbanismo subrogado en dicha facultad siempre y cuando afecten al ejercicio de competencias autonómicas y dando cuenta al ayuntamiento, adoptará algunos de los acuerdos siguientes:

a) Si las obras o usos fueran total o parcialmente incompatibles con la ordenación vigente, decretará su demolición, reconstrucción o cesación definitiva, en la parte pertinente a costa del interesado, aplicando en su caso lo dispuesto en el apartado siguiente para la parte de la obra o del uso compatible con la ordenación.

b) Si las obras o usos pudieran ser compatibles con la ordenación vigente, requerirá al interesado para que, en el plazo de dos meses, inicie la tramitación del oportuno título habilitante de naturaleza urbanística o su modificación. En caso de no procederse a la legalización, decretará la demolición, reconstrucción o cesación definitiva de la obra o del uso, en la parte pertinente, a costa del interesado.

2. Simultáneamente, se podrá ordenar al infractor, entre otras medidas tendentes a la efectiva paralización de las obras, la retirada de materiales, útiles y maquinaria, el precinto de los accesos al local o la suspensión de los suministros provisionales de la obra. Si en el plazo de cuatro días no lo hiciera el interesado, la autoridad que ordenó la suspensión podrá retirar dichos materiales, útiles o maquinaria, o proceder al precintado de los accesos o requerir la suspensión de servicios a las compañías suministradoras. En este caso, los elementos retirados quedarán a disposición del infractor, que satisfará los de dicha operación así como los de transporte o custodia.

3. Si el infractor no cumpliera la orden de suspensión, por el órgano actuante se deberá pasar necesariamente el tanto de culpa al Juzgado de Instrucción para la determinación de la responsabilidad penal a que hubiere lugar.

4. Cuando los actos de edificación o uso del suelo o subsuelo se encontrasen concluidos y se hubiesen efectuado sin licencia, orden de ejecución de los previstos en esta ley o sin ajustarse a las condiciones señaladas en las mismas, el ayuntamiento y, si este no lo hiciera pese al requerimiento formulado para ello en el plazo de un mes, el director general competente en materia de urbanismo subrogado en dicha facultad siempre y cuando afecten al ejercicio de competencias autonómicas, dispondrá la incoación del correspondiente expediente sancionador, adoptándose alguno de los acuerdos establecidos en el apartado primero, letras a) o b) según proceda.

5. Si la licencia no hubiera sido solicitada, o fuera denegada por ser su otorgamiento contrario a las prescripciones del plan o de las ordenanzas, o se constate inicialmente que no procede su concesión, 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.

6. 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, a costa del infractor.

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

7. 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 no inferiores a dos meses y por un importe máximo del 25 por ciento del valor estimado del deber impuesto, sin que en ningún caso el importe total de las multas, derivado de su repetición, pueda rebasar el 150 por ciento de aquel importe.

8. En los supuestos en que el planeamiento vigente al tiempo de la incoación del expediente de legalización difiera del planeamiento vigente en el momento de ejecución de las obras, se aplicará el más favorable a las obras realizadas.

9. Transcurrido un año desde el inicio del procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística sin que se hubiera dictado y notificado resolución expresa, se producirá la caducidad del mismo.

Se modifican los apartados 1 y 4 por el art. 5.18 del Decreto-ley 1/2021, de 6 de mayo.

Se incoará un expediente sancionador cuando los actos de edificación o uso del suelo se encuentren en fase de ejecución o concluidos, y se hubiesen efectuados sin licencia,

orden de ejecución u otro título habilitante o incumpliendo sus condiciones, adoptándose los siguientes acuerdos:

1. Si las obras o usos pueden ser total o parcialmente incompatibles con la ordenación → Se decretará la demolición, reconstrucción o cesación.
2. Si las obras o usos pudieran ser compatibles con la ordenación → iniciar la tramitación el título habilitante de naturaleza urbanística correspondiente (Legalización).

En el caso de que se incumpliera alguno de los acuerdo indicados anteriormente, procederá dictar una orden de ejecución, fijando plazos de iniciación y terminación. La vulneración de cualquier de los plazos fijados dará lugar a la ejecución subsidiaria por parte de la Administración, siempre a costa del infractor.

Transcurrido un año desde el inicio del procedimiento de restablecimiento del orden infringido producirá la caducidad.

Artículo 276. Restablecimiento de la legalidad en edificaciones y parcelaciones.

1. En caso de obras de edificación ilegales 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 para que los retiren definitivamente.

2. En los supuestos de demolición indebida la restauración consistirá en la reconstrucción de lo demolido. Cuando se tratase de una construcción catalogada o de bienes de interés cultural, la reconstrucción se realizará conforme a los criterios que determine la consejería competente en materia de protección del patrimonio histórico-artístico, sin perjuicio de las sanciones a que hubiere lugar.

3. En las parcelaciones ilegales las operaciones de restauración de los terrenos consistirán en la roturación de caminos, desmonte o destrucción de servicios, demolición de vallados y cualesquiera otras que resulten necesarias para el pleno restablecimiento de la realidad física alterada.

Artículo 277. Restablecimiento de la legalidad en otros supuestos.

1. Las operaciones de restablecimiento de la legalidad en los demás actos sujetos a licencia consistirán en el desmontaje y retirada en el caso de carteles y vallas publicitarias y en la reposición de la configuración de los terrenos a su estado anterior en el caso de movimiento de tierras.

2. En el caso de talas e incendios de masas arbóreas el restablecimiento consistirá en su reposición en especie, cuantía y porte similares, en lo posible, a las especies dañadas, salvo que, por el órgano administrativo competente en la materia de la Comunidad Autónoma, se determine otro modo de restablecimiento.

3. No procederá el establecimiento de la situación anterior cuando conlleve consecuencias más perjudiciales para el orden conculcado que su mantenimiento.

En la siguiente tabla se resumen los dos artículos anteriores.

RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD	
Obras	Operaciones de restauración
Edificaciones ilegales	Demolición
Demoliciones indebidas	Reconstrucción de lo demolido.
Parcelaciones ilegales	Roturación de caminos, desmonte o destrucción de servicios, demolición de vallados u otros.
Carteles y vallas publicitarias	Desmontaje y retirada
Talas e incendios de masas arbóreas	Reposición en especie, cuantía y porte similares
Consecuencias más perjudiciales para el orden conculcado	No procederá restablecimiento.

Artículo 278. Plazo para el cumplimiento de las medidas de restablecimiento.

El plazo máximo para el cumplimiento de las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística será de diez años contados a partir de que adquiera firmeza el acto administrativo que las acuerde.

Transcurrido este plazo, se aplicará a las instalaciones, construcciones o edificaciones lo dispuesto en esta ley para la situación de fuera de ordenación o de norma.

Se modifica por el art. 22.15 de la Ley 10/2018, de 9 de noviembre.

Aunque el plazo máximo para el cumplimiento de las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística sea de 10 años, y a partir de este plazo se aplique el régimen de fuera de ordenación o de norma, las obras que se hayan ejecutado sin el título habilitante de naturaleza urbanística correspondiente, siguen siendo ilegales.

Artículo 279. Legalización de actuaciones con desconformidades no sustanciales de la normativa urbanística aplicable.

1. Con carácter excepcional y en aplicación del principio de proporcionalidad se podrá solicitar y acordar la legalización de las actuaciones en las que concurran desconformidades no sustanciales con la normativa urbanística aplicable, por resultar de imposible o muy difícil reposición. Como criterios a considerar para determinar la sustancialidad o no de la desconformidad habrán de ser valorados, entre otros, los siguientes:

- a) La superficie que exceda respecto de lo autorizado.
- b) Visibilidad desde la vía pública.
- c) Incidencia de la obra edificada en el resto del conjunto edificatorio.
- d) Solidez de la obra ejecutada.
- e) Afección a barreras arquitectónicas.

2. No podrán beneficiarse de la aplicación de este principio los responsables de infracción urbanística grave o muy grave, impuesta por resolución firme.

3. La resolución que ponga fin al procedimiento, dictada previos los informes técnicos y jurídicos que valoren el grado de desconformidad existente, habrá de motivar la aplicación del principio de proporcionalidad y establecer la indemnización sustitutoria por la actuación urbanística desconforme.

4. Esta indemnización deberá abonarse con independencia de las sanciones por infracciones urbanísticas que procedan sin que, en ningún caso, el importe de la sanción pueda ser inferior al beneficio económico obtenido por la comisión de la infracción.

El principio de proporcionalidad al que se refiere este artículo se encuentra en el artículo 29 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

Artículo 280. Revisión de actuaciones que constituyan infracción urbanística.

1. 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 su revisión por el ayuntamiento, de oficio o a instancia de parte. De igual manera se actuará frente a los planes urbanísticos o instrumentos de ejecución ilegales.

~~En supuestos de nulidad se procederá en los términos del artículo 102 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común~~ (artículo 106 Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPACAP), *previo dictamen favorable del Consejo Jurídico de la Región de Murcia*. Se podrá suspender la ejecución del acto, cuando esta pudiera causar perjuicios de imposible o difícil reparación.

En el supuesto de actos anulables se actuará de conformidad con el artículo 103 de la citada ley (artículo 107 LPACAP), procediendo a su previa declaración de lesividad para los intereses públicos y a la suspensión, en su caso, de la ejecución de aquellos.

2. Si la Comunidad Autónoma considera, en el ámbito de las respectivas competencias, que un acto o acuerdo de alguna Entidad local infringe el ordenamiento jurídico, se estará a lo dispuesto en la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

3. Concluido el procedimiento de revisión de las licencias u órdenes de ejecución acordadas o dictadas que constituyan infracción urbanística grave o muy grave, y anulados dichos actos, el ayuntamiento acordará las medidas de restablecimiento previstas anteriormente. Dicho acuerdo se comunicará al interesado, indicándole plazo para llevar a cabo las medidas acordadas, todo ello sin perjuicio de las indemnizaciones que procedan.

Finalizado dicho plazo sin que el interesado haya ejecutado voluntariamente el acuerdo antes referido, será ejecutado por el ayuntamiento.

Se modifica el apartado 2 y se suprime el 4 por el art. 5.19 y 20 del Decreto-ley 1/2021, de 6 de mayo.

Cabe la posibilidad de que los ayuntamientos otorguen licencias u ordenes de ejecución de forma errónea y que infrinjan la normativa en vigor. Ante esta circunstancia la administración debe de realizar una revisión de dichos actos mediante la nulidad o anulabilidad. (artículo 47 y 48 LPACAP).

Una vez resuelto el expediente de revisión del acto en el cual se anulen dichos actos, procederá acordar las medidas de restablecimiento, comunicándose al interesado. Normalmente proceden las indemnizaciones por daños materiales y daños morales.

4 Infracciones urbanísticas y su sanción

CAPÍTULO IV - Del régimen de las infracciones urbanísticas y su sanción

Sección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 281. Definición de infracciones urbanísticas.

1. Constituye infracción urbanística toda acción u omisión que vulnere las prescripciones contenidas en la ordenación territorial y urbanística, tipificadas y sancionadas en la presente ley.

2. Las infracciones urbanísticas comportan la imposición de sanciones a los responsables, así como la obligación de resarcimiento por los daños y perjuicios causados a los bienes de la Administración, todo ello sin perjuicio de las medidas de protección de la legalidad urbanística reguladas en esta ley.

Artículo 282. Sujetos responsables de la infracción.

1. 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 afecten en cuanto a ejecución de obras de urbanización o conservación de las mismas, y compromisos adquiridos para la ejecución del planeamiento de desarrollo.

A los efectos de responsabilidad por infracciones urbanísticas, se considerará también promotor al propietario del suelo en el cual se efectúe o se haya efectuado la infracción cuando el mismo haya tenido conocimiento de las obras objeto de la infracción. Se presumirá, salvo prueba en contrario, que el titular del suelo tiene conocimiento de tales obras cuando por cualquier acto haya cedido el uso del mismo al sujeto responsable directo de la infracción, incluida la mera tolerancia.

b) Los que hubieren dispuesto o acordado actos administrativos que supongan infracción de la legalidad urbanística, sin los preceptivos informes previos técnico y jurídico o cuando alguno de ellos fuera desfavorable. En su caso, serán responsables los técnicos al servicio de la Administración que hubieren informado favorablemente y los miembros de la corporación que hubiesen votado a favor del otorgamiento de la licencia sin los citados informes o cuando estos fueran desfavorables.

Si en el expediente apareciesen como presuntos responsables funcionarios municipales o autonómicos, la competencia para su tramitación o resolución corresponderá, respectivamente, al alcalde del ayuntamiento o consejero competente en materia de urbanismo. En el supuesto de autoridades, lo será el Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma.

c) Las personas jurídicas responderán económicamente de las infracciones urbanísticas cometidas por sus órganos o agentes y asumirán el coste de las medidas de reparación del orden urbanístico vulnerado, así como de las indemnizaciones por daños y perjuicios causados a los bienes de la Administración.

d) La autoridad pública obligada a la ejecución de los actos y acuerdos en materia de disciplina urbanística, que no adopte las medidas de suspensión y de restablecimiento del orden jurídico infringido y de la realidad física alterada, previstas en la presente ley.

e) Las compañías suministradoras de servicios públicos que hubiesen incumplido deberes establecidos para ellas en la presente ley.

2. Además de los enumerados en el apartado anterior, serán responsables, por el incumplimiento de sus respectivos deberes:

En materia de parcelaciones, el propietario de los terrenos, el adquirente de la parcela, los técnicos, asesores e intermediarios y cualquier otro profesional que hubiera intervenido en la actuación.

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

En materia de uso del suelo y de instalaciones, el titular de la actividad y el director de la instalación.

En cuanto a los restantes actos sujetos a licencia, el propietario de los terrenos donde se realicen las actuaciones ilegales y la persona física o jurídica que las realice materialmente.

Artículo 283. Reglas para la determinación de la sanción.

1. Las sanciones que se impongan a los distintos sujetos por una misma infracción tendrán entre sí carácter independiente.

2. En los supuestos en que se instruyera expediente sancionador por dos o más infracciones entre las que exista conexión de causa a efecto o cuando un mismo hecho implique dos o más infracciones, se impondrá una sola sanción, y será la correspondiente a la de mayor entidad y cuantía.

3. En los demás casos, a los responsables de dos o más infracciones urbanísticas se les impondrán la sanción correspondiente a cada una de las diversas infracciones cometidas.

4. Las sanciones se impondrán con independencia de las medidas cautelares para el mantenimiento del orden urbanístico y las medidas de restauración de la legalidad urbanística.

5. En el caso de que el interesado realizara la total restauración de la realidad física alterada y la reparación de daños causados antes de la incoación del expediente sancionador, quedará exento de sanción administrativa.

6. Cuando un mismo hecho pueda ser calificado como infracción por esta y otras leyes sectoriales, se aplicará el precepto que prevea una sanción más grave, incluyendo en la cuantificación de las infracciones urbanísticas lo previsto en el artículo siguiente.

7. En ningún caso la infracción urbanística puede suponer un beneficio económico para el infractor, por lo que la sanción que se imponga a este no puede ser inferior al beneficio obtenido por la actuación ilegal.

A los sujetos responsables de las infracciones urbanísticas, se le pueden imponer sanciones de manera independiente por la misma infracción. Por ejemplo, para la construcción ilegal o si ajustarse a la licencia concedida, se le puede sancionar tanto al promotor como al director de las obras.

Artículo 284. Cuestiones incidentales del procedimiento sancionador.

1. Cuando en la instrucción de un procedimiento sancionador por infracción urbanística se desprendan indicios del carácter de ilícito penal del hecho, el órgano instructor del expediente lo pondrá en conocimiento del Ministerio Fiscal, a los efectos de la exigencia de las responsabilidades penales en que hayan podido incurrir los infractores, suspendiendo la tramitación del expediente administrativo hasta tanto no recaiga resolución del Ministerio Fiscal o resolución judicial firme. La sanción penal excluirá la imposición de sanción administrativa pero, salvo que la resolución judicial disponga otra cosa, no la adopción de medidas de restauración de la legalidad y realidad física alterada.

2. Cuando, en cualquier fase de los procedimientos que se instruyan con motivo de una infracción urbanística, el órgano administrativo actuante aprecie indicios de la existencia de otra infracción administrativa para cuyo conocimiento no sea competente, lo comunicará al mismo.

3. Los que, como consecuencia de una infracción urbanística, sufrieren daño o perjuicio podrán exigir de cualquiera de los infractores, con carácter solidario, el resarcimiento o indemnización.

4. Cuando los actos y las actividades constitutivas de infracción según esta ley se realizaran al amparo de una licencia u orden de ejecución y de acuerdo con sus determinaciones, no se podrá imponer sanción en tanto no se proceda a la anulación del acto administrativo que las autorice.

Estas cuestiones también vienen reguladas en los artículos 55 y 56 del TRLSRU.

Las infracciones urbanísticas a las que se refieren en este artículo vienen reguladas en los artículo 319 y siguientes del Código Penal:

Artículo 319. Código Penal.

1. Se impondrán las penas de prisión de un año y seis meses a cuatro años, multa de doce a veinticuatro meses, salvo que el beneficio obtenido por el delito fuese superior a la cantidad resultante en cuyo caso la multa será del tanto al triplo del montante de dicho beneficio, e inhabilitación especial para profesión u oficio por tiempo de uno a cuatro años, a los promotores, constructores o técnicos directores que lleven a cabo obras de urbanización, construcción o edificación no autorizables en suelos destinados a viales, zonas verdes, bienes de dominio público o lugares que tengan legal o administrativamente reconocido su valor paisajístico, ecológico, artístico, histórico o cultural, o por los mismos motivos hayan sido considerados de especial protección.

En el apartado segundo del artículo anterior, se indica que cuando un órgano administrativo aprecie indicios de la existencia de alguna infracción se le debe de comunicar al órgano competente. Un ejemplo sería si el ayuntamiento detecta obras sin licencia en un Bien de Interés Cultural, se lo comunicará a la dirección general con competencias en patrimonio cultural (Dirección General de Patrimonio Cultural actualmente).

Sección 2.ª Infracciones y sanciones

Artículo 285. Clases de infracciones.

Las infracciones se clasifican, en función del daño causado a los intereses generales, en muy graves, graves y leves.

1. Se consideran infracciones urbanísticas muy graves:

a) Las parcelaciones urbanísticas en terreno clasificado como no urbanizable, contraviniendo la ordenación territorial y urbanística aplicables.

b) Los cerramientos de parcelas en suelo no urbanizable, cuando la división o segregación se hubiera efectuado en contra de lo que dispuesto en esta ley, la legislación sectorial o el planeamiento urbanístico.

c) Las actuaciones no autorizadas que supongan cualquier alteración en el suelo no urbanizable de protección específica.

d) La destrucción o deterioro de bienes catalogados. Tratándose de bienes de esta naturaleza que, además, sean bienes de interés cultural, no procederá la sanción urbanística cuando la potestad sancionadora haya sido ejercida por la Administración competente en materia de protección del patrimonio histórico-artístico.

e) El incumplimiento de las determinaciones del planeamiento que afecten a suelo ordenado como sistemas generales, zonas verdes, espacios libres públicos, viales, equipamientos comunitarios, residencial para vivienda de protección pública y espacios naturales protegidos.

f) La realización de obras de urbanización e implantación de servicios en suelo no urbanizable.

g) Incumplimiento de las obligaciones de cesión obligatoria derivadas de actos de edificación.

2. Se considerarán infracciones urbanísticas graves:

a) Las parcelaciones urbanísticas en suelo urbano y urbanizable que contradigan las determinaciones de esta ley y de la ordenación y planeamiento urbanísticos.

b) La realización de obras de urbanización e implantación de servicios en suelo urbano o urbanizable sin la previa aprobación de los instrumentos exigibles.

c) El incumplimiento de las obligaciones legales o compromisos asumidos frente a la Administración para la ejecución del planeamiento.

d) El incumplimiento de las obligaciones asumidas de conservar y mantener las obras de urbanización y sus instalaciones.

e) La realización de obras de construcción, edificación o usos, ya sea de nueva planta, reforma o ampliación sin disponer de la previa autorización de la Administración regional, licencia, orden de ejecución u otro título habilitante o sustancialmente en contra de su contenido. En el supuesto de que se constate su escasa relevancia y entidad del daño generado a los intereses generales, o del riesgo creado en relación con los mismos, se considerará leve.

f) Todo cambio, sin título habilitante, en el uso al que esté destinado un edificio, planta o local.

g) Los movimientos de tierra que supongan alteración del paisaje, sin título habilitante.

h) La ejecución, sin título habilitante o contraviniendo el mismo de obras de consolidación, modernización o incremento de su valor en edificaciones expresamente calificadas como de fuera de ordenación.

i) El incumplimiento de las normas relativas a uso y edificación que no se pueda considerar infracción muy grave.

j) El incumplimiento por la autoridad pública de sus obligaciones en orden a la adopción y ejecución de las medidas de suspensión y restitución de la legalidad urbanística establecidas en esta ley.

k) No haber obtenido, en el plazo establecido, el preceptivo informe de evaluación de edificios.

l) El incumplimiento de la obligación de publicidad de los desarrollos urbanísticos previstos en el artículo 178 de esta ley.

3. Se considerarán infracciones urbanísticas leves:

Las acciones y omisiones tipificadas en esta ley que no tengan carácter grave o muy grave **y, en todo caso, la ejecución de obras e instalaciones realizadas sin licencia, orden de ejecución u otro título habilitante cuando sean legalizables por ser conformes al ordenamiento urbanístico** o se tratase de obra menor o tengan una escasa entidad o no produzcan daño significativo a bienes jurídicos protegidos por esta ley, y además:

a) Las acciones u omisiones que impidan o dificulten la inspección urbanística.

b) El incumplimiento de las órdenes de paralización de actos en ejecución.

c) El incumplimiento por las empresas suministradoras de las obligaciones que les impone esta ley.

d) El inicio de las obras sin la realización previa de la tira de cuerdas.

e) No disponer del título habilitante para la ocupación de vivienda.

Se modifican los apartados 2.h) y 3.e) por el art. 22.16 de la Ley 10/2018, de 9 de noviembre. Ref. BOE-A-2019-363.

Cabe destacar que todas las obras, sean muy graves o graves, cuando sean legalizables por ser conformes al ordenamiento urbanístico, se considerarán infracciones leves.

Artículo 286. Sanciones.

Las infracciones urbanísticas se sancionarán, en función de la clase de infracción de que se trate, con multa, en relación con el valor de lo realizado objeto de infracción, de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Las infracciones muy graves se sancionarán con multa del 50 al 100 por ciento del valor de lo realizado.

b) Las infracciones graves se sancionarán con multa del 20 al 50 por ciento del valor de lo realizado.

La sanción correspondiente a la infracción de no haber obtenido el preceptivo informe de evaluación de edificios será de 100 euros por vivienda y año transcurrido desde la obligatoriedad de este informe.

La sanción correspondiente a la infracción del incumplimiento de publicidad de desarrollos urbanísticos prevista en el artículo 285.2.l) de esta ley se sancionará con multa de entre el veinticinco y el cincuenta por ciento del precio establecido en los contratos que se hubieran suscrito.

c) Las infracciones leves se sancionarán con multa del 1 al 20 por ciento del valor de lo realizado.

La sanción correspondiente a la infracción de no disponer del preceptivo título habilitante para la primera ocupación de vivienda será de 100 euros.

El inicio de las obras sin la realización previa de la tira de cuerdas se sancionará con el uno por ciento del presupuesto de ejecución material del proyecto que obtuvo título habilitante.

Se modifica la letra c) por el art. 22.17 de la Ley 10/2018, de 9 de noviembre. Ref. BOE-A-2019-363.

La graduación partirá del porcentaje medio y atenderá a las circunstancias que puedan agravar o atenuar la responsabilidad. Las infracciones muy graves, partirán con una sanción de un porcentaje del 75%, las graves del 35% y las leves del 10%.

Artículo 287. Valoración de obras e instalaciones.

A los efectos de lo regulado en la presente sección, el cómputo de la valoración de las obras e instalaciones se efectuará de la siguiente manera:

a) En materia de edificaciones se tendrá en cuenta el valor de la obra realizada, salvo en el supuesto de que el promotor no hubiera atendido el requerimiento de suspensión de las obras, en cuyo caso se tendrá en cuenta la valoración de la obra proyectada. Para la aplicación de los tipos porcentuales correspondientes, dicho valor se calculará por el valor fijado para esta clase de inmuebles por la consejería competente en materia de hacienda a efectos tributarios y, en su defecto, por el fijado por la Administración actuante según la normativa municipal o, en ausencia de esta, previo informe técnico y audiencia al interesado.

b) En materia de parcelaciones, por la diferencia entre el valor anterior y el de venta de los terrenos parcelados. Se calcularán, el primero de conformidad con las determinaciones relativas al valor del suelo de la legislación estatal y, el segundo, en función de los valores de mercado, que se fijarán por la Administración actuante, previo informe técnico motivado y audiencia del interesado.

c) Para otras obras, instalaciones o actuaciones no incluidas en los apartados anteriores, por el valor en venta de otras similares en características y emplazamientos, fijado por la Administración actuante, previo informe técnico y audiencia al interesado.

En materia de edificaciones, para calcular el valor de la obra realizada y poder aplicar los porcentajes correspondientes, se atendía a las órdenes de precios medios de mercado para determinados inmuebles urbanos y rústicos radicados en la Región de Murcia, publicados todos los años por la consejería de hacienda.

Con la aprobación de la Ley 11/2021, que modifica el artículo 10 del "Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados", establece que, en los inmuebles para los que la Dirección General de Catastro haya asignado valor de referencia, este será la base imponible del impuesto. Además, se elimina la facultad de la Administración tributaria para comprobar el valor de los inmuebles que tengan valor de referencia.

Tras la entrada en vigor de esta nueva regulación, la Dirección General de Catastro ha comunicado que, a partir del 1 de enero de 2022, va a publicar los valores de referencia de los bienes inmuebles urbanos con construcción principal de uso residencial y de almacén-estacionamiento y los valores de referencia de los bienes inmuebles rústicos sin construcción.

Para aquellos tipos/ usos de inmuebles que dispongan de valor de referencia, carece de utilidad continuar publicando precios medios en el mercado, ya que para conocer el valor por el que se debe tributar (base imponible), habrá que estar al citado valor de referencia.

Por lo que, para calcular el valor de la obra realizada, se deberá consultar la sede electrónica del catastro, en el apartado Valor de referencia. Este valor incluye el valor del suelo, que habrá que descontarlo, porque sólo se sanciona la obra realizada. En su defecto, habrá que recurrir a los módulos/costes de referencia publicados en la ordenanza fiscal sobre impuestos, tasas y precios públicos del ayuntamiento correspondiente. Y en su defecto mediante informe técnico y audiencia al interesado.

Sección 3.ª Graduación de las sanciones

Artículo 288. Concurrencia de circunstancias modificativas de la responsabilidad.

*La concurrencia de circunstancias atenuantes y agravantes se tendrá en consideración para la fijación de los porcentajes aplicables para cada sanción. La **graduación partirá del porcentaje medio** y atenderá **primordialmente a la gravedad de la materia, a la entidad económica de los hechos constitutivos de infracción, reiteración por parte de la persona responsable y el grado de culpabilidad de cada uno de los infractores.***

Artículo 289. Circunstancias agravantes y atenuantes.

1. Son circunstancias que agravan la responsabilidad en una infracción urbanística:

a) La reincidencia. Existe reincidencia cuando se comete una infracción del mismo tipo que la que motivó una sanción anterior en el plazo de cuatro años siguientes a la notificación de esta; en tal supuesto se requerirá que la resolución sancionadora haya adquirido firmeza.

b) La resistencia a las órdenes emanadas de la autoridad, relativas a la defensa de la legalidad urbanística o su cumplimiento defectuoso.

c) El inicio de las obras sin orden escrita del técnico director y la introducción de modificaciones en la ejecución del proyecto sin instrucciones expresas de dicho técnico.

d) No haber procedido a la suspensión de las obras tras la inspección y pertinente advertencia de la autoridad.

e) Alterar los supuestos de hecho que presuntamente legitiman la actuación o los documentos en que se acredita el fundamento legal de la misma.

2. Son circunstancias cuya concurrencia atenúa la responsabilidad de los culpables de una infracción urbanística:

a) El no haber tenido intención de causar un daño grave a los intereses públicos o privados afectados por el hecho ilegal.

b) El haber procedido el responsable a reparar o disminuir el daño causado antes de la iniciación de las actuaciones sancionadoras.

c) El que las obras ejecutadas sean legalizables y se hubieran adoptado por el infractor las medidas necesarias para tal legalización.

3. Son circunstancias que, según cada caso, pueden atenuar o agravar la responsabilidad:

a) El mayor o menor conocimiento técnico de los pormenores de la actuación, de acuerdo con la profesión o actividad habitual del responsable.

b) El mayor o menor beneficio obtenido de la infracción o, en su caso, el haberla realizado sin consideración ninguna al posible beneficio económico que de la misma se derive.

c) La mayor o menor magnitud física y económica del daño producido.

d) La mayor o menor dificultad técnica para adoptar las medidas de restablecimiento de la legalidad.

Artículo 290. Medidas sancionadoras accesorias.

1. La comisión de infracciones graves y muy graves, además de las multas, podrá dar lugar a la imposición de las siguientes sanciones accesorias:

a) Inhabilitación para ser beneficiario de subvenciones, incentivos fiscales y cualesquiera otras medidas de fomento de los actos y las actividades que, conforme a esta ley, precisen de aprobaciones, autorizaciones, licencias y órdenes de ejecución, según la índole de la actividad con motivo de la cual haya sido cometida la infracción.

b) Prohibición de ejercicio del derecho de iniciativa para la atribución de la actividad de ejecución en unidades de actuación y de participación en cualquier otra forma en iniciativas o alternativas a estas formuladas por propietarios o terceros, si la infracción se ha producido por actividad en materia de gestión urbanística.

2. Las medidas a que se refiere el apartado anterior podrán ser impuestas por un tiempo máximo de dos años en las infracciones graves y de cuatro en las muy graves.

Artículo 291. Reconocimiento de responsabilidad y/o pago voluntario.

1. Iniciado un procedimiento sancionador, si el infractor reconoce su responsabilidad, se podrá resolver el procedimiento con la imposición de la sanción propuesta.

2. En los supuestos de infracción por realización de actividades, construcciones o usos legalizables, la sanción se reducirá el 50 por ciento de su cuantía cuando se cumplan los siguientes requisitos:

a) Que el infractor muestre por escrito su conformidad con la sanción propuesta y abone el importe de la multa en el plazo máximo de un mes, contado a partir de la firmeza en vía administrativa de la sanción.

b) Que el infractor se comprometa a legalizar la actuación objeto del expediente sancionador en el plazo que establezca la Administración y garantice este compromiso mediante fianza del 50 por ciento del importe de las obras o actuaciones necesarias.

3. En los supuestos de infracción por realización de actividades, construcciones o usos no legalizables, la sanción se reducirá en un 50 por ciento de su cuantía cuando se cumplan los siguientes requisitos:

a) Que el infractor muestre por escrito su conformidad con la sanción propuesta y abone el importe de la multa en el plazo máximo de un mes, contado a partir de la notificación de la sanción.

b) Que el infractor se comprometa a restaurar el orden infringido a su situación inicial en los plazos que le señale la Administración y garantice este compromiso mediante aval u otra forma de garantía prevista en esta ley del 100 por ciento del importe de las obras o actuaciones necesarias.

4. Si el infractor lleva a cabo el restablecimiento de la legalidad urbanística infringida con anterioridad a que la resolución sancionadora sea firme en vía administrativa, la sanción se reducirá en un setenta y cinco por ciento siempre que se abone el importe de la sanción en el plazo máximo de un mes, contado a partir de la notificación de la sanción.

Cabría incorporar el siguiente artículo de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Artículo 85. Terminación en los procedimientos sancionadores. LPACAP

1. Iniciado un procedimiento sancionador, si el infractor reconoce su responsabilidad, se podrá resolver el procedimiento con la imposición de la sanción que proceda.

2. Cuando la sanción tenga únicamente carácter pecuniario o bien quepa imponer una sanción pecuniaria y otra de carácter no pecuniario pero se ha justificado la improcedencia de la segunda, el pago voluntario por el presunto responsable, en cualquier momento anterior a la resolución, implicará la terminación del procedimiento, salvo en lo relativo a la reposición de la situación alterada o a la determinación de la indemnización por los daños y perjuicios causados por la comisión de la infracción.

3. En ambos casos, cuando la sanción tenga únicamente carácter pecuniario, el órgano competente para resolver el procedimiento aplicará reducciones de, al menos, el 20 % sobre el importe de la sanción propuesta, siendo éstos acumulables entre sí. Las citadas reducciones, deberán estar determinadas en la notificación de iniciación del procedimiento y su efectividad estará condicionada al desistimiento o renuncia de cualquier acción o recurso en vía administrativa contra la sanción.

El porcentaje de reducción previsto en este apartado podrá ser incrementado reglamentariamente.

En el siguiente esquema se resumen el artículo anterior:

El reconocimiento de responsabilidad por parte del infractor podrá determinar la resolución del procedimiento, salvo en lo relativo al restablecimiento de la situación alterada, con la aplicación de reducciones sobre la sanción propuesta, condicionada al cumplimiento de los siguientes requisitos:

- Reducción del 20% de la sanción propuesta, artículo 85 LPACAP
 - Desistir o renunciar a cualquier acción o recurso en vía administrativa contra la sanción
 - Mostrar por escrito conformidad con la sanción propuesta y abonar el importe de la multa en el plazo máximo de un mes, contado a partir de la firmeza en vía administrativa.
- Reducción del 50% de la sanción propuesta, artículo 291 LOTURM.
 - Desistimiento o renuncia de cualquier acción o recurso en vía administrativa contra la sanción
 - Mostrar por escrito su conformidad con la sanción propuesta y abonar el importe de la multa en el plazo máximo de un mes, contado a partir de la firmeza en vía administrativa de la sanción.
 - En los supuestos de infracción por realización de actividades, construcciones o usos legalizables, comprometerse a legalizar la actuación mediante la obtención del oportuno título habilitante, que habrá de solicitarlo dentro del plazo de dos meses. Garantizar mediante fianza del 50% del importe de las obras.
 - En los supuestos de infracción por realización de actividades, construcciones o usos no legalizables, comprometerse a restaurar el orden infringido a su situación inicial en los plazos que le señale la Administración y garantizar mediante aval u otra forma de garantía prevista en esta ley del 100% del importe de las obras.
- Reducción del 75% de la sanción propuesta, artículo 291.4 LOTURM.
 - Restablecer la legalidad urbanística con anterioridad a que la resolución sancionadora sea firme en vía administrativa.
 - Abonar el importe de la sanción en el plazo máximo de un mes, contado a partir de la notificación de la sanción.
- Quedará exento de sanción administrativa en el caso de que el interesado realizara la total restauración de la realidad física antes de la incoación del expediente sancionador. Artículo 283.5. LOTURM.

Sección 4.ª Competencia y procedimiento

Artículo 292. Competencias.

1. *Corresponde con carácter general a los ayuntamientos sancionar las infracciones urbanísticas e imponer las multas a que hubiere lugar, y a la Administración regional en los supuestos específicos previstos en esta ley.*

2. La Administración regional podrá actuar por subrogación siempre y cuando las infracciones urbanísticas afecten al ejercicio de competencias autonómicas.

3. En el caso de actuación de la Administración regional por subrogación, la resolución definitiva e imposición de la sanción pertinente corresponderá a los siguientes órganos:

a) Al director general competente en materia de urbanismo, para las infracciones sancionadas con multa de hasta 300.000 euros.

b) Al consejero competente en materia de urbanismo, para las infracciones sancionadas con multa de hasta 600.000 euros.

c) Al Consejo de Gobierno, a propuesta del consejero competente en materia de urbanismo, para las infracciones sancionadas con multa que exceda de 600.000 euros.

4. El importe de todas las multas corresponderá a los respectivos ayuntamientos, salvo en los casos en que el órgano autonómico hubiera tramitado el expediente sancionador, en cuyo caso las multas las ingresará la Administración regional.

Se modifican los apartados 2 y 3 por el art. 5.21 del Decreto-ley 1/2021, de 6 de mayo. Ref. BORM-s-2021-90174

Artículo 293. Procedimiento.

Los expedientes sancionadores se tramitarán conforme a lo prevenido en el título IX de la ~~Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común~~ (Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas), así como por el ~~Real Decreto 1398/1993, de 4 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento del Procedimiento para el Ejercicio de la Potestad Sancionadora~~, sin perjuicio de las particularidades procedimentales recogidas en la presente ley.

Ambas normativas están derogadas por la Disposición derogatoria de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Sección 5.ª Prescripción y caducidad

Artículo 294. Prescripción de infracciones y sanciones.

1. Con carácter general las infracciones urbanísticas muy graves y graves prescribirán a los cuatro años y las leves al año.

2. Las infracciones que afecten a sistemas generales, zonas verdes, espacios libres, viales, equipamientos y espacios naturales especialmente protegidos prescribirán a los ocho años, sin perjuicio de la imprescriptibilidad de las facultades de la Administración para exigir la restauración de la legalidad urbanística infringida y de la acción penal que pudiera ejercitarse.

3. El plazo de prescripción comenzará a computarse 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.

4. Cuando la infracción se haya cometido con ocasión de la ejecución de obras o el desarrollo de usos, el plazo de la prescripción de aquella nunca comenzará a computar antes de la total terminación de las primeras o el cese definitivo en los segundos.

5. 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. Es infracción urbanística

continuada la actividad consistente en la repetición de actos análogos cuando todos ellos tengan una unidad de objetivo dentro del mismo ámbito territorial.

6. Se presume que los actos de parcelación ilegal son, en todo caso, infracciones continuadas.

7. A efectos de prescripción de infracciones relativas a obras de edificación, el plazo comenzará a computarse desde que las obras estuvieran dispuestas para su destino o la que resulte de la comprobación de esta circunstancia por el ayuntamiento.

8. El plazo de prescripción de la infracción se interrumpe cuando se tenga conocimiento por el interesado de la incoación del correspondiente expediente sancionador o de la iniciación del expediente de restablecimiento de la legalidad urbanística.

9. Las sanciones impuestas por infracciones urbanísticas prescribirán a los cuatro años desde que sean firmes.

En el anexo I se realiza un comparativo relativo a las prescripciones de infracciones y sanciones en la LOTURM con las demás legislaciones.

Artículo 295. Caducidad del procedimiento sancionador.

1. El plazo máximo en que debe notificarse la resolución expresa del procedimiento sancionador será de un año contado desde la fecha del acuerdo de iniciación, ampliable, como máximo, por tres meses, mediante acuerdo motivado del órgano que inició el procedimiento. Contra este acuerdo de ampliación no cabrá recurso alguno.

2. Transcurridos los citados plazos, en sus respectivos casos, sin que se haya producido la notificación de la resolución, se producirá la caducidad del procedimiento. En el supuesto de que la infracción no hubiese prescrito, deberá iniciarse un nuevo y último procedimiento sancionador.

Una vez incoado el expediente, la administración tiene un plazo de un año para realizar todo el procedimiento sancionador hasta notificar la resolución expresa. Con la posibilidad de una ampliación, de tres meses, de manera motivada por el órgano que inició el procedimiento.

En el anexo II, se realiza un íter del procedimiento sancionador, con referencia a las distintas legislaciones que son de aplicación. Se realiza un íter genérico, susceptible de variaciones según la infracción.

5 Inspección urbanística

CAPÍTULO V - La inspección urbanística

Sección 1.ª Órganos de inspección urbanística

Artículo 296. Órganos competentes.

1. 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:

a) A los ayuntamientos.

b) A la dirección general competente en materia de urbanismo.

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

Sección 2.ª Servicios de inspección urbanística

Artículo 297. Función inspectora.

1. Los servicios de inspección urbanística de la Comunidad Autónoma y los de los ayuntamientos ejercerán sus funciones dentro de su ámbito de competencias y de forma coordinada, con el fin de comprobar, investigar e informar sobre el cumplimiento de la legalidad urbanística y de las condiciones de las licencias y órdenes de ejecución, en el caso de la inspección municipal.

2. Los miembros de dichos servicios de inspección, y en el ejercicio de sus funciones, tendrán la consideración de agentes de la autoridad y en dicho ejercicio 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 su actuación.

3. 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. De igual forma podrán recabar la exhibición de la documentación urbanística obrante en poder del interesado o de cualquier organismo público o privado.

4. Se considerará obstrucción a la actividad de inspección:

a) La negativa injustificada a permitir el acceso a un inspector debidamente acreditado, salvo en los casos en que sea exigible autorización judicial y no se haya obtenido ésta.

b) La negativa a efectuar la exhibición de la documentación a que se refiere el apartado 1.

c) La incomparecencia en el lugar y fecha señalados por la inspección a efectos de la acción inspectora.

Artículo 298. Actas y acción de oficio.

Las actas, partes de infracción o diligencias levantadas por los inspectores urbanísticos tienen la naturaleza de documentos públicos y constituyen prueba de los hechos que motiven su formalización, salvo que se acredite lo contrario, y darán lugar necesariamente a la actuación de oficio de los diferentes órganos urbanísticos competentes.

Artículo 299. Funciones de los servicios de inspección.

Los servicios de inspección de la Comunidad Autónoma tendrán, entre otras, las siguientes funciones:

a) Vigilar las actuaciones en suelo no urbanizable para impedir actividades de parcelación o urbanización que sean ilegales, movimientos y roturación de tierras, talas de arbolado ilegal, preservar los sistemas generales y a defender el orden jurídico de interés supramunicipal.

b) Proponer al órgano del que dependan la apertura de expedientes sancionadores y, dentro de ellos, la adopción de las piezas separadas de suspensión de actuaciones ilegales y/o de restablecimiento del orden infringido; así como el ejercicio de las acciones de revisión o impugnación de los actos que infrinjan el ordenamiento urbanístico.

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

Se modifica por el art. 5.22 del Decreto-ley 1/2021, de 6 de mayo. Ref. BORM-s-2021-90174

Se modifica la letra d) por el art. 22.18 de la Ley 10/2018, de 9 de noviembre. Ref. BOE-A-2019-363

Artículo 300. Servicios municipales de inspección.

Cada ayuntamiento deberá establecer su propio servicio de inspección urbanística, salvo que mediante convenio con la Comunidad Autónoma u otros ayuntamientos se acuerde que el servicio de inspección constituido a tal fin se encargue del ejercicio de las funciones inspectores en un determinado municipio.

ANEXO I. PRESCRIPCIÓN DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES EN LAS DIFERENTES LEGISLACIONES

LOTURM	Muy graves	Graves	Leves
Infracciones	4	4	1
Sanciones	4		
SSGG, ZV, EL, Viales, EQ, espacios naturales protegidos	8	Imprescriptibilidad de exigir restauración de la legalidad urbanística infringida	
LRJSP	Muy graves	Graves	Leves
Infracciones	3	2	6 meses
Sanciones	3	2	1
LBRL			
Sanciones	3.000€	1.500€	750€
Ley 4/2009 CARM	Muy graves	Graves	Leves
Infracciones	5	3	1
Sanciones	4		
Ley 21/2013	Muy graves	Graves	Leves
Infracciones	3	2	1
Sanciones	3	2	1
Ley 42/2007	Muy graves	Graves	Leves
Infracciones	5	3	1
Sanciones	5	3	1
Ley 4/2007 CARM	Muy graves	Graves	Leves
Infracciones	10	5	2
Sanciones	5	3	1

Valores en años o euros.

ANEXO II. ÍTER PROCEDIMIENTO SANCIONADOR

1.- Actuaciones previas

1. Visita inspección urbanística.
2. Medidas provisionales, en su caso. Art 55 y 56 LPACAP.
3. Comunicación del órgano actuante al órgano competente, en su caso. Art 284 LOTURM.
4. Inspección, del órgano competente, en su caso.
5. Informe inspección.
6. Solicitud de informes de actuaciones previas, sobre compatibilidad urbanística, Icio, sanción y restablecimiento del orden infringido. Art 55 LPACAP.

2.- Expediente sancionador.

1. Incoación, de oficio, del procedimiento sancionador por el órgano competente. Alcalde a propuesta de concejal de urbanismo. Art 63 LPACAP.
2. Designar instructor y secretario del expediente. Art 64 LPACAP.
3. Art 319 Código penal, en su caso. (zonas de protección).
4. Anotación preventiva Registro de la Propiedad, con Certificado Secretario. Art 56 RIRPANU. Art. 67.2. TRLSRU y art 274 LOTURM.
5. Comunicación de acuerdo de iniciación del procedimiento sancionador y restablecimiento del orden establecido al interesado. Art 64 LPACAP.
6. Procedimiento de restablecimiento de orden infringido. Art 276 LOTURM.
7. Alegaciones del interesado, en su caso.
8. Petición de informes, en su caso. Art. 79 LPACAP.
9. Emisión y notificación de informes.
10. Suspensión procedimiento sancionador y remisión a Fiscalía CARM en caso de posible delito. Art 56 TRLSRU.
11. Trámite de audiencia. Art 82 LPACAP.
12. Propuesta de resolución. Art 89 LPACAP. Firmada por instructor de expediente. Se suele incluir el trámite de audiencia.
13. Alegaciones.
14. Resolución, por el órgano competente. Alcalde. Art 90 LPACAP. Daños y perjuicios, gastos Registro Propiedad. art. 90.4. LPACAP.
15. Anotación resolución en Registro de la Propiedad. Art 63 RIRPANU.
16. Recurso de Alzada, en su caso, si hay un órgano superior, en Ayuntamiento no es posible, en DG sí, está el Consejero. Y contra este sólo cabe el recurso extraordinario de revisión. Art 122.3 LPACAP.
17. Recurso de reposición. En el caso de Ayuntamiento, porque pone fin a la vía administrativa, el Alcalde. Art 112 y 114.4.c) LPACAP.
18. Estimación o desestimación del recurso. Resolución del recurso pone fin a la vía administrativa. Art 114 LPACAP.
19. Procedimiento vía jurisdiccional, contencioso-administrativo. Art.123 y 124 LPACAP. o 126.3.