

La regulación estatal del deber de conservación de inmuebles

Felipe IGLESIAS GONZÁLEZ

Profesor titular de Derecho administrativo. Universidad Autónoma de Madrid.

RESUMEN: Se analiza el régimen jurídico actual del deber de conservación de inmuebles previsto en la normativa urbanística estatal. Se definen tres tipos de deberes de conservación y se estudia su régimen y límites, con especial atención al régimen de los edificios protegidos. Resulta clave para entender en sus justos términos el deber de conservación partir de la función social que delimita el contenido del derecho de propiedad y que justifica que los propietarios tengan el deber legal de conservar sus inmuebles y afrontar las cargas económicas que se deriven de este deber.

DESCRIPTORES: Deber de conservación. Inmuebles protegidos. Función social derecho propiedad.

1. La definición del deber de conservación en la legislación urbanística

A l margen de las ordenanzas de conservación de la edificación, el deber urbanístico de conservación aparece nítidamente definido en la Ley del suelo de 1956, cuyo artículo 186 establecía que:

«los propietarios de terrenos, urbanizaciones particulares, edificaciones y carteles, deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos».

Los caracteres básicos de esta definición del deber de conservación se mantienen en la actualidad, pero ha sido ampliada tanto por la interpretación jurisprudencial como por el

legislador autonómico¹, hasta llegar al precipitado final que encontramos en el artículo 9.1 del TRLS/08, en la redacción dada por la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, que constituye el objeto de estudio del presente trabajo.

Conforme al contenido del artículo 9.1 del TRLS/08 se pueden establecer tres modalidades básicas del deber de conservación, más allá de la obligación de destinar las construcciones y demás elementos a los usos que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística, que no es propiamente una obligación de conservación, entre las que sí pueden incluirse:

- i) Mantener la edificación o demás elementos (terrenos, instalaciones o construcciones;

Recibido: 10.01.2013
Correo electrónico: felipe.iglesias@uam.es

¹ Vid. un análisis de la regulación autonómica del deber de conservación en SÁMANO (2011: 166).

en adelante, nos referiremos a estos elementos como «**inmuebles**» para evitar reiterar los cuatro sustantivos) en condiciones legales para servir de soporte al uso que corresponda; denominaremos a esta modalidad **deber de conservación «en las condiciones legales de uso»**.

- ii) Mantener los inmuebles en condiciones de seguridad, salubridad, accesibilidad universal y ornato legalmente exigibles; denominaremos a este segundo tipo como **deber ordinario de conservación**.
- iii) Realizar obras adicionales por motivos turísticos, culturales o para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, que denominaremos conjuntamente como **medidas adicionales de conservación**.

Los dos primeros tipos pueden incluirse en lo que puede denominarse como núcleo duro del deber de conservación, mientras que la tercera es definida claramente por el legislador como una medida de conservación adicional. Desde similar perspectiva BAÑO (2009: 373) distingue entre el deber de mantenimiento y el deber de conservación, apareciendo este último cuando se trata de edificios protegidos. A continuación analizamos cada una de los tres tipos de deberes de conservación propuestos.

2. Conservación en las condiciones legales de uso

Literalmente, el artículo 9.1 del TRLS/08 establece, después de fijar genéricamente el deber de destinar los terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones al uso compatible con la ordenación territorial y urbanística, que el derecho de propiedad de estos inmuebles comprende el deber de «conservarlos en las condiciones legales para servir de soporte a dicho uso» (se refiere al destino a usos que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística).

Pero, ¿a qué «condiciones legales» se está refiriendo este precepto? Puede deducirse que se está refiriendo a todos aquellos requisitos legales exigidos para poder mantener una actividad, por ejemplo, las licencias que resulten exigibles o aquellos requisitos exigidos por la normativa sectorial. De esta forma, el inciso que estamos analizando obligaría al propietario de un edificio de oficinas a obtener todas aquellas licencias urbanísticas que resulten exigibles, desde las iniciales licencias de actividad y obras, pasando por las finales licencias de funcionamiento y primera ocupación o denominaciones equivalentes utilizadas por la

normativa autonómica o local (singularmente ordenanzas de tramitación de licencias), pero también serían exigibles haber obtenido favorablemente la Inspección Técnica de Edificios, si procede, y el resto de autorizaciones sectoriales que resulten obligadas en función de la actividad que se desarrolle (v.g.: autorizaciones sanitarias, educativas...).

Pero, claro, tiene muy poco recorrido recordar que deben obtenerse las licencias y autorizaciones que resulten legalmente exigibles, por lo que este primer tipo de deber de conservación tiene, desde esta perspectiva, escasos efectos prácticos, salvo que se esté refiriendo a la necesidad de cumplir los requisitos legales que, en cada caso, sean exigidos por la normativa vigente (no bastando, por tanto, con cumplir la normativa vigente en el momento de su construcción). A estos efectos, el tercer párrafo del artículo 9.1 TRLS/08 establece:

«En particular, cuando se trate de edificaciones, el deber legal de conservación comprenderá, además, la realización de los trabajos y las obras necesarias para satisfacer, con carácter general, los requisitos básicos de la edificación establecidos en el artículo 3.1 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, y para adaptarlas y actualizar sus instalaciones a las normas legales que les sean explícitamente exigibles en cada momento (...).»

La norma dice lo que dice. En los supuestos de edificaciones, el deber de conservación comprende el cumplimiento de los requisitos básicos de edificación recogidos en el artículo 3.1 LOE, que no sólo se refiere a requisitos relativos a la funcionalidad y la seguridad que podrían insertarse sin dificultad en el tradicional concepto de medidas de seguridad, sino que exige el cumplimiento de requisitos que van mucho más lejos, sobre todo al establecer los relativos a la habitabilidad, que comprende desde la protección contra el ruido hasta el ahorro energético.

Además, este tercer párrafo del artículo 9.1 TRLS/08 prevé expresamente que es necesario que las edificaciones adapten y actualicen las «instalaciones» a las normas exigibles en cada momento, no siendo, por tanto, suficiente con cumplirlas en el momento de su construcción. De esta forma, con una lectura literal de la norma, sería exigible que cualquier edificio de uso residencial deba adaptarse, por ejemplo, a los requisitos de prevención de incendios o de instalaciones térmicas que resultan vigentes en la actualidad. Esta conclusión produce, sencillamente, escalofríos si se

piensa en la antigüedad de nuestro parque residencial.

Aunque, objetivamente, sería deseable establecer una exigencia de actualización, aunque fuera gradual, porque no está justificado que un establecimiento comercial deba adaptarse a la nueva normativa que se va aprobando (supuesto de las denominadas licencias de tracto sucesivo) y no se contemple la actualización de los edificios residenciales en aspectos tan sensibles como la prevención de incendios o la eficiencia energética. En similar sentido, que compartimos, MENÉNDEZ (2011: 20) concluye que «el deber de conservación debería incluir una <cláusula de progreso> para incorporar la obligación de adaptar los edificios a las mejoras técnicas disponibles».

Pero, a pesar de este tenor literal de la norma, no parece que sea este el objetivo real que pretende el legislador si se tiene en cuenta que tanto la LOE como el Código Técnico de la Edificación tienen un exquisito cuidado en evitar la aplicación retroactiva de los nuevos requisitos exigidos y no parece que el legislador haya querido pulverizar esta falta de retroactividad tal y como se recoge en el preámbulo de la Ley 8/2013.²

Si verdaderamente no se quería establecer efectos retroactivos, la redacción de la norma debería haber sido más cuidada; pero si lo que se propone es, sencillamente, dejar la puerta abierta a que nueva legislación establezca gradualmente una adaptación para actualizar las edificaciones existentes, se trata de una previsión vacua, puesto que dependerá del contenido preciso de esta normativa, cuando se apruebe.³

² El Preámbulo (apartado IX) de la Ley 8/2013, de 26 de junio, afirma explícitamente, quizá con mala conciencia, la no aplicación retroactiva de la norma: «Un segundo nivel, en el que el deber de conservación incluye los trabajos y obras necesarios para adaptar y actualizar progresivamente las edificaciones, en particular las instalaciones, a las normas legales que les vayan siendo explícitamente exigibles en cada momento. No se trata de aplicar con carácter retroactivo la normativa, sino de incluir en este deber las obligaciones que para la edificación existente explícitamente vaya introduciendo la normativa del sector con el objetivo de mantener sus condiciones de uso, de acuerdo con la evolución de las necesidades sociales». Con anterioridad, el Preámbulo afirma en relación con la cita a los requisitos del artículo 3.1 LOE: «(...) sin que el cumplimiento de estos requisitos signifique, con carácter general, la aplicación retroactiva del Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, a la edificación construida con anterioridad a la entrada en vigor del mismo».

³ Un buen ejemplo puede ser la licencia de ocupación regulada en el art. 24.1 de Ley 3/2004, de 30 de junio, de ordenación y fomento de la calidad de la edificación de la Comunidad Valenciana.

3. El deber ordinario de conservación

3.1. Las condiciones de seguridad, salubridad, accesibilidad universal y ornato

Desde la Ley del Suelo de 1956 (art. 168), la legislación urbanística establece que el propietario de un elemento inmueble debe mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos. Ante la ausencia de definición normativa estatal, tanto la jurisprudencia⁴ como la legislación autonómica⁵ han perfilado el alcance de cada uno de estos tres conceptos normativos indeterminados, incluso creando la modalidad de habitabilidad, que continúa sin ser recogida expresamente en la enumeración de las condiciones previstas en la normativa estatal.

Desde la LS/07 (art. 4.b), se ha añadido la obligación de conservar los inmuebles en condiciones de «accesibilidad universal», que es una sencilla generalización del requisito de accesibilidad que ya se exigía, dentro de los requisitos relativos a la funcionalidad, en la LOE (art 3.1).

El legislador estatal, que ha asumido en otros supuestos las novedades aportadas por las normas autonómicas (evidente es el supuesto de las Inspecciones Técnicas de los Edificios, reconvertidas e integradas en el Informe de Evaluación de los Edificios), no ha asumido el supuesto deber de rehabilitación que, en alguna Comunidad Autónoma, se ha caracterizado de forma separada al deber de conservación⁶, a pesar de la dificultad que conlleva precisar el alcance de las obras que significan una rehabilitación, que pueden comprender desde pequeñas obras de acondicionamiento hasta obras de rehabilitación integral.⁷

⁴ Vid. un resumen de esta jurisprudencia en GARCÍA ÁLVAREZ, 2007: 153 y ss.

⁵ Un buen ejemplo se encuentra en la legislación urbanística autonómica de Castilla y León (vid. artículo 19.1 de su reglamento, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero).

⁶ Vid., por ejemplo, art. 158 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de ordenación urbanística de Andalucía. LÓPEZ SÁNCHEZ (2008: 96 y ss.) critica las deficiencias jurídicas del deber de rehabilitación en esta legislación.

⁷ Un buen ejemplo se encuentra en las Normas Urbanísticas del Plan General de Madrid de 1997 (art. 1.4.8.3) que incluye dentro de las obras de rehabilitación desde las obras de acondicionamiento hasta las de reestructuración, puntual, parcial o general. Definiciones de rehabilitación se pueden encontrar en el Código Técnico de la Edificación (artículo 2.4 del Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo) o en la normativa autonómica (vid. art. 23.3 de la Ley 3/2004, de 30 de junio, de ordenación y fomento de la calidad de la edificación de la Comunidad Valenciana).

Por lo tanto, no hay especial novedad en este tipo de deber de conservación, pero sí merece realizar un estudio más preciso de los supuestos en los que este deber de conservación afecta a edificios protegidos.

3.2. Especialidades de la conservación de los inmuebles protegidos

En primer lugar, consideramos que es conveniente no identificar el deber de conservación de un inmueble protegido (ya se trate de un edificio considerado como Bien de Interés Cultural o sencillamente se encuentre incluido en el catálogo de inmuebles protegidos de un instrumento de planeamiento) con las obras adicionales por motivos turísticos o culturales a que se refiere el primer párrafo del art. 9.1 TRLS/08 y que analizaremos más adelante. Debe tenerse en cuenta que la imposición por la Administración Pública de la ejecución de «obras adicionales por motivos turísticos o culturales» no necesariamente ha de referirse a inmuebles protegidos, siendo perfectamente imaginable que la Administración obligue a la realización de estas obras (adicionales) en inmuebles no protegidos.

Desde esta perspectiva, defendemos que el régimen jurídico del deber de conservación de los inmuebles protegidos se sujeta al mismo régimen ordinario del resto de inmuebles. En línea de principio, el deber de conservación de un inmueble protegido (sea cual sea el origen de su protección) no debería conllevar ninguna singularidad con respecto al régimen general de mantener una edificación en condiciones de seguridad, salubridad, accesibilidad universal y ornato. Ni tan siquiera debería ser más costosa económicamente la conservación de un inmueble protegido, o al menos no tiene por qué si la consideración de protección proviene de su relevante aportación arquitectónica, puesto que un edificio de idénticas condiciones constructivas (pero sin el componente arquitectónico que justifica su protección) debería tener idénticos costes de conservación (en idéntico sentido, GARCIA-BELLIDO, 1984: 108; en contra, MACERA, 2005: 417); tan sólo puede contemplarse costes añadidos si se tiene en cuenta la necesidad (impuesta) de mantener, en adecuado estado de conservación, elementos in-

muebles cuyos materiales constructivos no son los habituales en el mercado y, por ello, resultan más caros.

Además del eventual sobrecoste que pueda conllevar la protección del inmueble protegido, hay que tener también en cuenta que la normativa urbanística (autonómica y local) suelen imponer severas limitaciones a los inmuebles protegidos, que habitualmente pretenden garantizar su protección, que suelen ir más allá de las previstas genéricamente en la legislación de patrimonio histórico y que consisten, por ejemplo, en prohibición de segregación, limitaciones de cambios de uso o prohibición de demolición.

Debe tenerse en cuenta que todos estos límites no imponen por sí mismos un coste añadido al deber de conservación, se trata de límites legales que tratan de garantizar la conservación de los inmuebles protegidos.

El conjunto de estas limitaciones del derecho de propiedad vinculados a la protección de un inmueble y el eventual sobrecoste por la utilización de materiales constructivos no habituales en el mercado encuentran su justificación, en nuestra opinión, en el cumplimiento de la función social del derecho de propiedad, e incluso de forma reforzada con respecto a un inmueble no protegido⁸. Ningún problema conceptual encuentra, en mi opinión, que determinados inmuebles que cumplen determinadas características que, con base en la normativa aplicable, deben ser protegidos, encuentren mermadas o limitadas alguna de las facultades que caracterizan al derecho de propiedad o se les impongan deberes; este conjunto de deberes y limitaciones legales se justifican legalmente en cumplimiento de la función social, siempre y cuando (claro está) se cumplan los requisitos legales para su definición y no resulten materialmente expropiatorios, por lo que la función social constituye el inexorable punto de partida del que debe partirse para analizar el deber de conservación⁹. A estos efectos y con carácter general, la STC 61/1997 ha afirmado que:

«el deber de conservación, como inherente a la propiedad urbana (...) (es) un deber que constituye una expresión de la función social de esta forma de propiedad» (F.J. 34.b).

⁸ En idéntico sentido, se manifiestan LÓPEZ FRÍAS (2002: 64) y SÁMANO (2011: 170). Contundente al respecto se manifiesta ORO-PULIDO (2001: 85) afirmando que el deber de conservación que se impone a los edificios protegidos «necesariamente tiene que ser distinto, y de mayor inten-

sidad que el derivado de la legislación urbanística, y ello en atención, precisamente, a la función social que están llamados a cumplir esta clase de bienes».

⁹ En similar sentido, *vid.* RODRIGUEZ (2002: 298) y ORO-PULIDO (2001: 84).

Cabe recordar que, desde la STC 37/1987, el TC ha afirmado que:

«es claro, en consecuencia, que, de acuerdo con las Leyes, corresponde a los poderes públicos competentes en cada caso delimitar el contenido del derecho de propiedad en relación con cada tipo de bienes» (F.J. 2º),

por lo que resulta sencillo justificar que los edificios protegidos pueden tener un régimen de derechos y, sobre todo, de deberes diferentes a otros inmuebles no protegidos.

Naturalmente, la imposición de los deberes legales o limitaciones del derecho de propiedad derivados del cumplimiento de la función social del derecho de propiedad no resultan indemnizables. De forma que, desde esta perspectiva, el propietario de un inmueble protegido debe costear íntegramente su conservación y asumir las limitaciones derivadas de su especial régimen jurídico, sin contraprestación económica alguna y hasta el límite del deber ordinario de conservación en los términos que analizamos en el siguiente apartado. No puede olvidarse que el artículo 36.1 de la Ley de Patrimonio Histórico establece genéricamente, y sin límite económico alguno¹⁰, que:

«los bienes integrantes del Patrimonio Histórico Español deberán ser conservados, mantenidos y custodiados por sus propietarios»¹¹.

Naturalmente, la definición de este deber de los propietarios y su correspondiente correlato económico no es, en absoluto, incompatible con la existencia de programas públicos de ayudas económicas que subvencionen la ejecución de obras de conservación, incluso puede defenderse que resulta exigible a la vista del contenido del artículo 46 de la Constitución.

Pero un alcance tan amplio del deber de conservación en el caso de los edificios pro-

tegidos no ha sido comúnmente bien recibido por los afectados y tanto el legislador (aunque de forma incompleta o insuficiente) como doctrina y jurisprudencia han intentado aquilatar estos deberes buscando la ayuda económica de las Administraciones públicas, que, al fin y al cabo, son quienes imponen estas obligaciones. El problema puede estar, probablemente, en la inflación de edificios protegidos por los planes urbanísticos; los planes han extendido, podríamos decir que exponencialmente, el número de edificios protegidos que, característicamente, se limitaba a los inmuebles declarados como Bien de Interés Cultural.

Puede servir, a estos efectos, el ejemplo del municipio de Madrid, cuyo Plan General, aprobado definitivamente en 1997, integra dentro de su catálogo de inmuebles protegidos a un total de 18.915 parcelas con edificios catalogados¹². El número parece abrumador, sobre todo si tiene en cuenta que en el ámbito del Centro Histórico hay 11.300 parcelas con edificio catalogado, sobre un total de 17.650 parcelas (esto es, un 64% de las parcelas del Centro Histórico se encuentran protegidas). Debe tenerse en cuenta que sólo las parcelas catalogadas con grado singular (esto es, el 2,2 por 100 de todos los edificios protegidos) han sido declaradas como Bienes de Interés Cultural. Cabe plantearse si, en verdad, resulta necesaria y está adecuadamente motivada la protección de un número tan elevado de inmuebles¹³.

A la vista de los datos anteriores, no puede sorprender que los propietarios consideren inadecuadas las cargas impuestas y busquen corresponsabilizar a la Administración Pública. A estos efectos, podemos caracterizar dos vías para este intento: i) a través de su consideración como deberes que van más allá del deber de conservación, limitando este deber estrictamente con la ejecución de obras de seguridad, salubridad y ornato, afirmando que

¹⁰ En similar sentido, LÓPEZ FRÍAS (2002: 80) afirma en referencia expresa a los edificios protegidos que «mientras el inmueble permanezca en pie subsistirá de algún modo el deber de conservación».

¹¹ Sobre el alcance de este precepto, vid. BESUNSAN (1996: 283).

¹² Fuente: Preavance de la Revisión del Plan General de Madrid (2013).

¹³ Un magnífico ejemplo de los problemas de motivación de la catalogación de los inmuebles protegidos se encuentra en el supuesto del edificio ubicado en el número 18 de la madrileña calle de Villanueva. El Plan General de Madrid aprobado definitivamente en 1997 atribuía a este edificio una protección de tipo integral, la segunda de las protecciones posibles. Los propietarios del edificio recurrieron esta protección argumentando que no estaba en absoluto

motivada y que no se justificaba por qué era necesaria la protección. La Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 6 de junio de 2003 anuló la protección de este edificio. En cumplimiento de esta Sentencia, mediante Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 10 de noviembre de 2011 se acordó la descatalogación del edificio, pero, a renglón seguido, y mediante acuerdo del 22 de diciembre de 2011 de la Directora General de Patrimonio Histórico se incoa expediente para la inclusión de este inmueble en el Inventario de Bienes Culturales de la Comunidad de Madrid, que es distinto del inventario de Bienes de Interés Cultural, con una motivación bastante más sólida que alcanza tres páginas de Boletín oficial. Finalmente, se incluye el edificio del número 18 de la calle Villanueva en el citado inventario mediante Orden 505/2012, de 21 de marzo.

las obligaciones puramente estéticas o culturales escapan del deber de los propietarios y deben ser sufragadas por la colectividad; ii) a través de su consideración como auténticos supuestos de vinculación singular indemnizables. Analizamos a continuación los dos supuestos.

3.2.1. *Las obras de conservación como obras de carácter turístico o cultural*

La mejor forma de analizar esta vía de huida del deber de conservación, lo encontramos en la STS de 21 de septiembre de 2000 (RJ\2000\7321; rec. núm. 2095/1995) en la que se planteaba la legalidad de una orden de ejecución en la que se obligaba al propietario a reponer a su estado original unas torres neogóticas de una iglesia, cuyas agujas se habían desprendido y caído al suelo; en esa Sentencia se justifica que esta orden de ejecución va más allá de la obligación de mantener los «edificios seguros, sanos y decentes» de forma que «todo lo que exceda de esa medida no cabe en el deber de conservación» afirmando que la obligación de los propietarios de mantener el valor histórico o artístico de los edificios deben ser consideradas obras impuestas por razones de interés general que «deben lógicamente ser sufragadas por la colectividad».

La Sentencia cita como apoyo legal el artículo 182 del TRLS/76 (antecedente del art. 9.1 del TRLS/08) que, en efecto, hace referencia a obras de carácter turístico o estético, pero olvida que el objeto de este artículo se limita «a la reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública» y que, y es lo más importante, los propietarios también están obligados al pago de los costes de que se deriven de este deber, puesto que sólo serán atribuibles a la Administración cuando vayan más allá del «límite del deber de conservación que les corresponde». En nuestra opinión, ni este precepto (recogido de forma actualizada en el art. 9.1 TRLS/08) puede servir como soporte a la conservación de edificios protegidos, como ya hemos anticipado, ni es razonable limitar el deber de conservación a las estrictas obras de seguridad, salubridad, ornato y accesibilidad universal, de forma que la reposición de un elemento preexistente (por ejemplo, una cornisa, por ir algo más lejos del supuesto de la Sentencia que analizamos) quede fuera del deber de conservación.

3.2.2. *La existencia de derechos indemnizatorios derivados de la conservación de inmuebles protegidos*

En cuanto a la segunda de las vías enunciadas, resulta necesario partir del artículo 35 TRLS/08 que, en su letra b), prevé que dan lugar en todo caso a derecho de indemnización las lesiones en los bienes y derechos que resulten de:

«b) Las vinculaciones y limitaciones singulares que excedan de los deberes legalmente establecidos respecto de construcciones y edificaciones, o lleven consigo una restricción de la edificabilidad o el uso que no sea susceptible de distribución equitativa».

Debe tenerse en cuenta, desde el principio, que el sujeto de esta norma jurídica es el relativo a «vinculaciones y limitaciones singulares», de forma que sólo habrá derecho indemnizatorio en este supuesto cuando la norma (habitualmente, el planeamiento urbanístico) haya establecido una vinculación o una limitación que pueda ser considerada como singular, esto es referible a una parcela o conjunto de parcelas de forma individual en comparación con otras equivalentes. A estos efectos, cabe citar la STS de 2 de marzo de 2009 (RJ 2009\1567; rec. núm. 10776/2004), en la que se declara que el presupuesto necesario para poder afirmar la existencia de una vinculación singular reside en que el planeamiento haya dispensado un trato diferente a situaciones urbanísticas homogéneas, por lo que no habrá vinculación singular cuando el planeamiento urbanístico ha dado un trato distinto a situaciones que física y jurídicamente son diferentes.

De esta forma, las vinculaciones singulares conllevarán indemnización cuando: i) excedan de los deberes legalmente establecidos respecto de construcciones y edificaciones o ii) conlleven una restricción de la edificabilidad o el uso que no sea susceptible de equidistribución.

Con respecto al primer supuesto, esto es las vinculaciones y limitaciones singulares que «excedan de los deberes legalmente establecidos», su definición dependerá del alcance se dé al «deber legal de conservación», en los términos que hemos analizado en el apartado anterior.

En lo que se refiere a la segunda modalidad indemnizatoria, esto es las vinculaciones y li-

mitaciones singulares que comporten «una restricción de la edificabilidad o el uso que no sea susceptible de distribución equitativa», debemos anticipar nuestra perplejidad por este enunciado normativo, puesto que del tenor literal de este segundo inciso podría inferirse que cualquier vinculación o limitación singular que afecte a edificabilidad o uso en suelo no urbanizable o suelo urbano consolidado (en los que, por definición, no es posible la equidistribución de beneficios y cargas) comportaría una obligación indemnizatoria por parte de la Administración. En otras palabras, ¿este enunciado normativo quiere decir que si un determinado Plan General limita los usos posibles en un determinado solar en suelo urbano consolidado para defender los valores arquitectónicos protegidos, dado que esta limitación de usos no es susceptible de ser equidistribuida (porque en suelo urbano consolidado no cabe el reparto de cargas y beneficios) la Administración debe (obligatoriamente) indemnizar al propietario afectado? ¿Y si el plan se limita a mantener la edificabilidad existente en un edificio protegido y no prevé aumentar su edificabilidad para proteger la edificación existente, también debe indemnizarse al propietario, si el mismo plan prevé mayor edificabilidad a los edificios colindantes? Una respuesta positiva a las dos preguntas anteriores choca con la formulación actual del derecho de propiedad y su función social.

Hoy por hoy y después de diversos avatares jurídicos, se puede afirmar que la mayoría de las normas urbanísticas autonómicas tan sólo contemplan la posibilidad de equidistribución de beneficios y cargas en las categorías de suelo urbanizable (en cualquiera de sus denominaciones) y en suelo urbano no consolidado. Ni en suelo no urbanizable ni en el suelo urbano consolidado caben, en propiedad, técnicas de equidistribución. Y si no cabe equidistribución, cualquier definición particularizada de las condiciones edificatorias y de usos de un inmueble en un núcleo urbano consolidado conllevaría (necesariamente), puesto que no cabe equidistribuir esta carga) derecho a indemnización. Esto es, cuando un inmueble tuviese una ordenación diferente de la Norma Zonal u Ordenanza aplicable a los inmuebles colindantes, habría que indemnizar al afectado, que tendría (hipotéticamente) menor edificabilidad o un juego de usos más restrictivo.

Si el legislador ha querido indemnizar automáticamente estas regulaciones diferenciadas cuando sean menos beneficiosas que las circundantes es mejor olvidarse de realizar catálogos de edificios protegidos y hay que andar-

se con mucho ojo con las regulaciones de usos. Creo que cabe otra interpretación para no caer en un absurdo jurídico.

Al menos desde la STC 170/1989, de 19 de octubre, está claro que, con carácter general, una regulación que respetase los usos existentes (uso consolidado y tradicional, en la jurisprudencia constitucional) no afecta al contenido del derecho de propiedad y, por lo tanto, no resulta indemnizable, habida cuenta que puede estar perfectamente justificado limitar los usos posibles (en el supuesto analizado por el TC, motivos de protección de la naturaleza). Siendo esto así, ¿por qué no va ser constitucional, para proteger el patrimonio arquitectónico, autorizar exclusivamente los usos existentes en el edificio y no otros que puedan afectar a los valores protegidos? ¿Qué tendrá que ver esta vinculación de uso con la posibilidad o no equidistribuir?

Desde esta perspectiva, tan sólo surgiría un deber indemnizatorio en aquellos supuestos en los que la imposición de deberes de conservación pudiesen ser equidistribuidos, por encontrarse en suelo urbanizable o urbano no consolidado, y el planificador excluya expresamente esta posibilidad. Sólo en este supuesto es razonable el surgimiento de un derecho indemnizatorio, para corregir una carga que, pudiendo haber sido repartida entre todos los propietarios, finalmente se impone a un único propietario.

Una vez analizado el alcance de lo que debe entenderse por vinculación singular y los límites de la equidistribución, procede analizar los dos supuestos de hecho que pueden justificar legalmente la existencia de un derecho a indemnización.

l) Limitaciones de edificabilidad a edificios protegidos.

Tanto doctrina¹⁴ como jurisprudencia han admitido en numerosos supuestos la existencia de un derecho indemnizatorio en supuestos de restricción de las posibilidades edificatorias de un edificio al reconocer sencillamente el planeamiento la edificabilidad y/o aprovechamiento existente (y no asimilar la edificabilidad y/o aprovechamiento a las edificaciones colindantes).

El mejor ejemplo se encuentra en la STS de 10 de octubre de 2011 (RJ\2011\7684; rec. núm. 3212/2008) que justifica la existencia de

¹⁴ Vid., por ejemplo, ARRIBAS (1991: 44).

un derecho indemnizatorio derivado de la protección del Parque-Jardín de los Benamejís en Santillana del Mar (Cantabria) afirmando que se ha producido una vinculación singular al asignar el planeamiento a esta parcela tan sólo la edificabilidad ya materializada, sin beneficiarse de la mucho más elevada edificabilidad prevista para parcelas colindantes, que se clasifican como urbanizables. Pero lo más interesante de esta Sentencia se encuentra en el Voto particular formulado por el Magistrado Calvo Rojas (al que se adhiere el Magistrado Rodríguez-Zapata Pérez) que deja claro que la protección de un inmueble que, en muchas ocasiones pasa por no permitir crecimiento urbanístico alguno, no comporta por sí misma el surgimiento de derechos indemnizatorios, siendo imposible, por otra parte (como hemos defendido) la existencia de equidistribución en suelo urbano consolidado; así, afirma:

«Pues bien, en una inicial aproximación, y según la sentencia de la que discrepo, se convendrá que el aprovechamiento cumple una cierta función de corregir las desigualdades que origina el planeamiento urbanístico, al atribuir usos y tipologías distintas a los diferentes terrenos (...) Pero cuando no se actúa utilizando técnicas de equidistribución ordenadas a la adquisición de esas categorías de bienes, que pertenecen de manera indiscutible al patrimonio histórico, artístico o cultural, sino que el planeamiento los incluye en el catálogo al tiempo que no les dota de nuevos aprovechamientos lucrativos de transformación similares a los de terrenos próximos, ello no siempre constituye un supuesto de vinculación singular por restricción de aprovechamientos, ni origina, por tanto, derechos indemnizatorios»¹⁵.

Finalmente, este Voto particular sostiene que ni tan siquiera puede equipararse desde un punto de visto urbanístico el edificio protegido con otros terrenos colindantes a los que el planeamiento atribuía la condición de suelo urbanizable, por lo que, sencillamente, no puede hablarse de vinculación singular¹⁶.

¹⁵ El voto particular continúa afirmando: «En mi opinión, debe rechazarse la apreciación de vinculación singular cuando el planeamiento se limita a reconocer la realidad física y de uso existentes, y establece la calificación y demás determinaciones en razón de las características objetivas y el destino real de los bienes, sin alterarlos en modo alguno, manteniendo, en definitiva, el «status quo» primigenio. Sobre todo en el suelo urbano consolidado, no puede apelarse a una suerte de derecho a aprovechamientos lucrativos —en términos comparativos, o (pro)-medio o tipo, referidos a terrenos próximos— o a la aplicación de mecanismos de equidistribución, que precisamente por no haberse previsto harían emerger el derecho indemnizatorio por vinculación singular».

¹⁶ El voto particular concluye «De modo que, a los efectos que nos ocupan, no puede asimilarse la situación del Pa-

En nuestra opinión, este Voto particular contiene un análisis preciso y correcto de los efectos de la protección de edificios protegidos, pero de momento no es la doctrina mayoritaria del alto tribunal, que ha sostenido la existencia de derechos indemnizatorios. Por todos, baste la cita de la STS de 21 de diciembre de 2011 (RJ\2012\2957; rec. núm. 211/2008).

Me parece claro que la asignación de edificabilidad se inserta plenamente en la delimitación del contenido de propiedad amparada por la función social del derecho de propiedad. De nuevo, en estos supuestos, si media adecuada motivación es perfectamente defendible que el planeamiento congele (o incluso disminuya) la edificabilidad y/o aprovechamiento de un edificio protegido a la vez que contempla edificabilidades mayores a edificios colindantes, puesto que la propia catalogación de un edificio evita la existencia de una auténtica vinculación singular, al partirse de un supuesto de hecho distinto y diferenciado en la correspondiente ficha urbanística¹⁷.

SÁNCHEZ GOYANES (2002: 882) y MACERA (2005: 430) enfatizan el ejemplo de la casona «Villa Juanita» en Arriondas cuya edificabilidad quedó congelada en planta y media, mientras que en los alrededores se han construido edificaciones de hasta 9 plantas. Por muy impactante y límite que pueda parecer el supuesto, se están comparando supuestos distintos y no resulta incompatible limitar la atribución de edificabilidades a los edificios protegidos con el crecimiento urbano; llevando este supuesto al límite, sería equiparable a una solicitud de responsabilidad patrimonial de los propietarios de una colonia protegida amparada en que el planeamiento les ha arrebatado la mayor edificabilidad que sí atribuye a parcelas colindantes.

ii) Limitaciones de uso a edificios protegidos

De forma casi mecánica, la jurisprudencia viene admitiendo la existencia de derechos in-

lacio y su Parque Jardín (un conjunto unitario) con la de otros terrenos que, aunque próximos o inmediatos, tienen unas características completamente distintas e incluso, desde el punto de vista jurídico, les corresponden otras categorizaciones, como ocurre singularmente con los incluidos en el suelo urbanizable delimitado, con los que la recurrente establece la comparación».

¹⁷ No puede desconocerse que existe jurisprudencia que se manifiesta abiertamente en el sentido contrario. Un claro ejemplo se encuentra en la STS de 18 de diciembre de 1996 (RJ 1996\9525; rec. núm. 5659/1993) en la que a pesar de reconocer la existencia de fichas individualizadas para los edificios protegidos afirma la existencia de una vinculación singular y concluye la necesidad de indemnización.

demnizatorios por la limitaciones de usos impuestas por el planeamiento (normalmente, referidas al mantenimiento de cines o teatros cómo técnica de protección, aunque no sólo) por considerarlas auténticas vinculaciones singulares¹⁸.

En nuestra opinión, todos estos ejemplos de limitaciones de usos pueden encajar perfectamente en la definición de derechos y deberes del derecho de propiedad delimitados por su función social. Resulta evidente que la vinculación de una parcela a un uso cultural persigue la satisfacción del interés público, idéntico interés público que puede perseguir la calificación de una parcela con destino residencial. ¿Dónde está la diferencia y el límite para que surja un derecho indemnizatorio? ¿En que sólo se permite un uso, el cultural? No parece, porque de otra forma también habría que afirmar que existe derecho indemnizatorio en todos aquellos supuestos en los que el planeamiento prevé un único uso residencial (y no se prevé usos alternativos, supuesto bastante habitual); debe recordarse que el art. 3.1 del TRLS/08 establece que los derechos y deberes del derecho de propiedad del suelo establecido por el planeamiento «no confiere derecho a exigir indemnización, salvo en los casos expresamente establecidos en las leyes»¹⁹. ¿O la diferencia puede estar en que el uso cultural no es rentable económicamente? Tampoco parece que este argumento sea viable, puesto que yo conozca ninguna norma (ni estatal, ni autonómica, ni municipal) garantiza un umbral mínimo de rentabilidad económica, siempre y cuando, claro está, la delimitación de usos prevista no comporte una expropiación material al privar al propietario de toda rentabilidad económica.

Por lo tanto, defendemos que la vinculación de parcelas a determinados destinos lucrativos como técnica de protección de estos edificios no debe comportar el surgimiento de derechos indemnizatorios puesto que ni (característicamente) suponen un supuesto de vinculación singular (su propia catalogación, si está adecuadamente motivada, suele ser suficiente para justificar un trato diferenciado, frente al

resto de edificios), ni plantea problema alguno que la supuesta limitación económica que comporta esta limitación de usos (en ocasiones, bastante discutible) no resulte legalmente objeto de equidistribución si se encuentra en suelo urbano consolidado (que es lo habitual), puesto que en esta clase de suelo no es posible la equidistribución de beneficios y cargas.

4. Obras adicionales de conservación

La última de las manifestaciones del deber de conservación consiste en la obligación del propietario a realizar «obras adicionales por motivos turísticos o culturales o para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano». No se trata de una novedad absoluta, dado que, desde el TRLS/76, se prevé el deber de asumir las obras que vengan impuestas por motivos «de interés turístico o estético» (art. 182 TRLS/76). Por lo tanto, la novedad consiste en que se ha aumentado la nómina de estos deberes a los denominados genéricamente «culturales» y a aquellos relativos a la «mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano», lo que significa una mejora sustantiva del alcance de este deber de conservación, que ciertamente y como había puesto de manifiesto la doctrina, tenía en la vinculación con el interés turístico o estético un alcance muy limitado.

Para poder dibujar con mayor nitidez este tipo del deber de conservación es necesario enfrentarlo con el deber ordinario de conservación, segunda de las modalidades que hemos definido. De esta forma, parece claro que no deberán conceptuarse como obras adicionales de conservación aquellas que puedan ser calificadas como relativas a la seguridad, salubridad, acceso universal y ornato y, sinceramente, no es sencillo definir un ámbito propio al tipo que estamos analizando si se toma un concepto amplio de los conceptos de salubridad y ornato, que son los más cercanos a eventuales motivos turísticos, culturales o relativos a la sostenibilidad del medio urbano.

¹⁸ Valgan los ejemplos del Teatro Fleta de Zaragoza (STS de 29 de noviembre de 1989; RJ\1989\8370), del Cine Capitolio de Elche (STS de 29 de abril de 1991; RJ\1991\3431; rec. núm. 450\1988), del edificio situado en el núm. 94 del Paseo de la Castellana de Madrid destinado a uso residencial (STS de 26 de febrero de 1992; RJ\1992\3016; rec. núm. 4115\1990), el Teatro Figaro de Madrid (STSJ de Madrid de 28 de mayo de 2002; RJCA\2003\469; rec. núm. 1307\1997), el mantenimiento de la casa Ford en Las Palmas de Gran Canaria (STS de

23 de diciembre de 2008; RJ\2009\378; rec. núm.5777\2004) o el cine Cervantes en Sevilla (STS de 11 de octubre de 2011; RJ\2012\1069; rec. núm. 1369\2008).

¹⁹ Por cierto, este enunciado (histórico en nuestro sistema urbanístico) estaba mucho mejor formulado en la legislación antecedente que afirmaba que «la ordenación del uso de los terrenos y construcciones establecida en el planeamiento no conferirá derecho a los propietarios a exigir indemnización, salvo en los casos expresamente establecidos en las leyes» (art. 2.2. Ley 6/1998, de 13 de abril).

De alguna forma, esta ampliación a motivos culturales y de mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano da cobertura a la evidente ampliación que ha tenido el objeto de las órdenes de ejecución (que constituye, además de la definición de los supuestos de ruina²⁰, el reverso del deber de conservación) en algunas normas autonómicas, hasta el punto de poder desvirtuar el objeto propio del deber de conservación²¹.

5. El límite del deber legal de conservación

Desde la legislación urbanística de 1956 (arts. 168 a 170), el límite del deber legal de conservación se ha fijado en la declaración de ruina del inmueble correspondiente; asimismo, se establecían tres modalidades de ruina: económica, técnica y urbanística. Este sencillo esquema normativo ha sido modificado por la normativa urbanística autonómica, desde el mismo momento en el que el legislador estatal renunció a considerarlo como una materia de competencia estatal básica o plena, atribuyéndose a la regulación de supuestos de ruina un mero carácter supletorio por el TRLS/92.

El primer ejemplo de la modificación autonómica de este esquema jurídico se encuentra en el art. 88 de la Ley 6/1994, de 15 noviembre, de actividad urbanística de la Comunidad Valenciana. La legislación valenciana ha tenido un evidente influjo en el resto de la normativa autonómica que ha reducido prácticamente la ruina a los supuestos de ruina económica y se ha consolidado la referencia para calcular la existencia de ruina económica en el 50 % del «valor de renovación» del edificio, aunque, en ocasiones, se mantenga la denominación de valor actual.

Y esta definición ha llegado finalmente a la legislación estatal, que continúa sin regular los supuestos de ruina, pero que fija el límite del deber de conservación (art. 9.1 TRLS/08) en:

« (...) la mitad del valor actual de construcción de un inmueble de nueva planta, equivalente al original en relación con las características constructivas y la superficie útil, realizado con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinado al uso que le sea propio».

²⁰ En idéntico sentido, *vid.* GARCÍA ALVAREZ, 2007: 19.

²¹ *Vid.*, por ejemplo, art. 106 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de urbanismo de Castilla y León.

La similitud del precedente valenciano y de la nueva formulación estatal resultan evidentes, desapareciendo la referencia al descuento del valor del suelo, a pesar del mantenimiento nominal de la referencia al «valor actual».

Ahora bien, del tenor literal del artículo 9.1 TRLS/08 no queda nada claro cuando resulta aplicable este límite del deber de conservación. El primer inciso del primer párrafo de este precepto (en el que se relacionan los tres tipos del deber de conservación que hemos enunciado) concluye afirmando que este deber existe «(...) hasta donde alcance el deber legal de conservación», por lo que podría concluirse que en todos los casos el deber de conservación tiene un límite. Pero, inmediatamente a continuación, el segundo inciso de este artículo 9.1 TRLS/08 establece:

«(...) Este deber, que constituirá el límite de las obras que deban ejecutarse a costa de los propietarios cuando la Administración las ordene por motivos turísticos o culturales, o para la mejora de la calidad o sostenibilidad del medio urbano, se establece en la mitad del valor actual de construcción (...)».

Nótese que sólo se referencia la existencia de un límite del deber de conservación en dos supuestos: i) motivos turísticos o culturales y ii) mejora de la calidad o sostenibilidad del medio urbano (que nosotros hemos integrado en el tipo de «obras adicionales de conservación»). Pero, y esto es lo importante, no asocia este límite al deber de conservación que hemos denominado «ordinario» (vinculado a las condiciones de seguridad, salubridad, accesibilidad universal y ornato); ¿esto quiere decir que el deber de conservación ordinario no se encuentra sujeto a límite económico alguno?

A pesar de este problema de precisión legislativa, puede defenderse que debe existir algún límite para que el propietario o propietarios de un inmueble no se encuentre obligado a mantenerlo sea cual sea la situación técnica en que se encuentre, habida cuenta que el agotamiento físico de los inmuebles es una evidencia²² aunque también es cierto que las nuevas técnicas de rehabilitación permiten mantener edificios en los que tan sólo cabía, en su momento, la demolición. Esto es, en condiciones generales, no resulta razonable exigir a un propietario la conservación de un inmueble cuando su reconstrucción (previa demolición) resulta más ventajosa económi-

²² *Vid.* en este sentido, LÓPEZ RAMÓN, 2007: 17.

camente. Desde esta perspectiva, este límite económico tan sólo tiene en cuenta los intereses del propietario del inmueble, pero no tiene en cuenta otros posibles intereses en juego, normalmente de los arrendatarios.

La clave para entender el límite del deber de conservación se encuentra en los efectos que la declaración de ruina comporta, fundamentalmente en su consideración como causa de extinción de los contratos de arrendamiento (aunque tan sólo quedarán efectivamente resueltos a través del correspondiente procedimiento judicial civil) y de la comunidad de propietarios, si previamente existía. Resulta evidente que la declaración de ruina ha sido un instrumento «eficaz» para evitar los efectos terribles que, para los ingresos del propietario, tenían los denominados arrendamientos de renta antigua, aunque resulta evidente que esta utilización de la declaración de ruina supone un auténtico fraude de derecho²³. De esta forma, buena parte de las declaraciones de ruina tenían como único objetivo eliminar el lastre que suponían la existencia de los contratos de renta antigua; una vez declarada la ruina, el propietario del inmueble quedaba liberado de los arrendamientos y podía bien demolerlo, bien rehabilitarlo. Probablemente, estos efectos de la declaración de ruina constituían un remedio eficaz frente a la barbaridad jurídica que supone congelar las rentas arrendaticias y el establecimiento de prórrogas forzosas, pero resulta altamente criticable que la existencia o no del deber de conservación de un inmueble tenga algo que ver con la extinción de los contratos de arrendamiento o de una comunidad de propietarios. Mucho más liviano en sus efectos era la inexistencia de derecho a la prórroga legal del contrato de arrendamiento en supuestos de derribo del edificio recogido en el art. 62.2 de la ya derogada Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964²⁴, que establecía el derecho de los arrendatarios a suscribir un nuevo contrato de arrendamiento en el nuevo edificio.

De esta forma, si se mantuviera el derecho de los arrendatarios y demás titulares de derechos a mantener sus derechos, incluso en el supuesto en el que desapareciera el deber legal de conservación, la necesidad de fijar un límite al deber de conservación sería discutible, puesto que para un arrendatario resultaría indiferente (o incluso podría ser más beneficioso) ser titular de un derecho de arrendamiento en un viejo edificio que en uno reconstruido (más allá de las obvias molestias del tiempo que dura la reconstrucción). No se entiende muy bien cómo es posible que la subrogación real funcione perfectamente en supuestos de reparcelación y no sea posible en supuestos de reconstrucción de edificios (mucho más sencillos técnica y jurídicamente).

En definitiva, podría defenderse, de *lege ferenda*, la posible desaparición de la cuantificación del límite del deber de conservación, existiendo siempre el deber de conservación del edificio porque es un deber inherente a la función social del derecho de propiedad, sin que deba estar vinculado a límite económico alguno²⁵, sin perjuicio de que el propietario decida su rehabilitación o reconstrucción (previa demolición) cuando lo estime económicamente más oportuno, siempre y cuando (claro es) se produzca la subrogación real de los contratos de arrendamiento. Este esquema jurídico serviría también en relación con los edificios protegidos, para los que desaparecería deber alguno económico por parte de la Administración pública²⁶.

Además, debe tenerse en cuenta que la generalización de los Informes de Evaluación de los Edificios, en el que se integrarán las actuales Inspecciones Técnicas de Edificios, provocarán una disminución más que notable de los supuestos de ruina, puesto que un mantenimiento constante de edificio evitará que pueda llegarse a cumplirse el supuesto de hecho de la ruina.

²³ En idéntico sentido se manifiesta TEJEDOR, 1999: 218.

²⁴ Un estudio de este régimen legal en LOPEZ RAMÓN (1981) y QUINTANA (1989: 34 y ss.)

²⁵ En idéntico sentido, GARCÍA-BELLIDO (1984: 121) concluye que «el deber de conservación, al configurarse como un derecho social y colectivo inherente a la función social del juego de deberes y derechos de la propiedad privada, no viene limitado por ningún obstáculo o coste que, externa y mecanicistamente, le haga cesar su virtualidad operativa sobre el bien, mientras éste físicamente exista».

²⁶ En este sentido, ALONSO (1992: 280) ha defendido que la declaración de ruina no provoca en los supuestos de edi-

cios protegidos el cese del deber de conservación «sino la delimitación de la financiación de las obras de conservación». Por su parte, RODRIGUEZ (2002:298) afirma que este supuesto no se puede explicar ni desde la expropiación forzosa ni desde la responsabilidad patrimonial, proponiendo su entendimiento desde una tercera categoría, la delimitación del derecho de propiedad necesitada de compensación. Desde nuestra perspectiva, el deber de conservación se debería insertar, sin límite conceptual o económico alguno, como uno más de los deberes de los propietarios de un edificio protegido. Un análisis de estas cuestiones se puede encontrar en GARCÍA GARCÍA (2000: 112 y ss.).

6. Bibliografía

- ALONSO IBAÑEZ, M. R. (1992): *El patrimonio histórico. Destino público y valor cultural*, Civitas.
- ARRIBAS BRIONES, P. (1991): «La indemnización por las limitaciones a la propiedad recogidas en los catálogos urbanísticos», *Revista de Derecho Urbanístico*, 122.
- BAÑO LEÓN, J. M. (2009): *Derecho urbanístico común*, Iustel.
- BESUNSAN MARTÍN, M. P. (1996): *La protección urbanística de los bienes inmuebles históricos*, Comares.
- GARCÍA ALVAREZ, G. (2007): *La ruina en el Derecho urbanístico. Crisis y Evolución del Modelo Tradicional*, Aranzadi.
- GARCIA-BELLIDO J. (1984): «Nuevos enfoques sobre el deber de conservación y la ruina urbanística», *Revista de Derecho Urbanístico*, 89.
- GARCÍA GARCÍA, M. J. (2000): *La conservación de los inmuebles históricos a través de técnicas urbanísticas y rehabilitadoras*, Aranzadi.
- LÓPEZ FRIAS, M. J. (2002): «Las vicisitudes de los propietarios de inmuebles situados en un conjunto histórico: El deber de conservación y sus límites», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 669: 53-96.
- LÓPEZ RAMÓN, F. (2007): «Prólogo» en G. GARCÍA ALVAREZ, *La ruina en el Derecho urbanístico. Crisis y Evolución del Modelo Tradicional*, Aranzadi.
- LOPEZ SÁNCHEZ, F. M. (2008): «Los deberes urbanísticos de conservación y rehabilitación en la legislación andaluza», *Revista de Derecho Urbanístico*, 240: 82-161.
- MACERA, B. F. (2005): «Limitaciones o vinculaciones urbanísticas singulares y deber indemnizatorio de la Administración», *Revista Aragonesa de Administración Pública*, 26: 411-434.
- MENÉNDEZ REXACH, A. (2011): «Instrumentos jurídicos para la regeneración urbana», *Revista de Derecho Urbanístico*, 270: 13-50.
- ORO-PULIDO y LÓPEZ, M. DE (2001): «El deber de conservación y de mejora por motivos turísticos o estéticos: a propósito de la Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de septiembre de 2000», *Revista de urbanismo y edificación*, 3: 79-86.
- QUINTANA LÓPEZ, T. (1989): *La conservación de las ciudades en el moderno urbanismo*, IVA.
- RODRIGUEZ DE SANTIAGO, J. M. (2002): «Deber urbanístico de conservación y órdenes de ejecución: Crisis de la regulación tradicional, nuevas regulaciones autonómicas y algunas propuestas», *Revista Jurídica de la Universidad Autónoma de Madrid*, 6: 273-299.
- SÁMANO BUENO, P. (2011): «Notas sobre el deber de conservación», *Revista de Derecho Urbanístico*, 269: 159-200.
- SÁNCHEZ GOYANES, E. (2006): «El deber de conservación, las ordenes de ejecución y la declaración de ruina» en E. SÁNCHEZ GOYANES (dir), *Derecho Urbanístico de la Comunidad Valenciana*, El Consultor de los Ayuntamientos.
- TEJEDOR BIELSA, J. C. (1999): «Deber de conservación, ruina y rehabilitación al servicio de la regeneración de la ciudad», *Revista Aragonesa de Administración Pública*, 14: 203-254.

7. Abreviaturas utilizadas

- LOE: Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación.
- LS/07: Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo.
- STC: Sentencia del Tribunal Constitucional.
- STS: Sentencia del Tribunal Supremo.
- STSJ: Sentencia del Tribunal Superior de Justicia.
- TRLS/76: Texto Refundido de la Ley Régimen del suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril.
- TRLS/08: Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.