



CURSO/GUÍA PRÁCTICA RUINA URBANÍSTICA

**Edificios en ruina, solares
abandonados y
rehabilitación de edificios.**





Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?	18
Introducción	19
¿Qué hacer con los edificios en ruina y los solares abandonados?	19
PARTE PRIMERA.	21
Solares abandonados.	21
Capítulo 1. El derecho y el deber de edificar.	21
1. El derecho y el deber de edificar.	21
2. El proceso de edificación inherente al de conservación.	23
3. El deber de edificar.	25
TALLER DE TRABAJO.	28
Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.	28
1. Contenido del derecho de propiedad del suelo: deberes y cargas.	28
2. El deber de conservación.	29
3. Límites del deber de conservación. La ruina edificatoria.	30
4. Regulación de las actuaciones de transformación urbanística.	31
a. Actuaciones de transformación urbanística y actuaciones edificatorias.	31
b. Actuaciones sobre el medio urbano.	33
5. Planes de rehabilitación urbanística.	35
6. Sujetos obligados a asumir el coste de las obras de rehabilitación, regeneración y renovación aprobadas por la Administración y medidas para facilitar su financiación.	38
7. Modalidades de gestión directa e indirecta en la rehabilitación urbanística.	45
Capítulo 2. El deber de edificar y la ejecución forzosa en la Comunidades Autónomas.	50
Andalucía.	50
Aragón.	51
Balears	56
Canarias.	62
Cantabria.	66
Castilla la Mancha.	67
Castilla y León.	69
Cataluña	70
Extremadura.	72
Galicia.	73
Madrid	75
Murcia.	76
Navarra.	78
País Vasco.	79
Rioja.	80
C. Valenciana.	81
Capítulo 3. Plazo en que se debe edificar.	83
Capítulo 4. Si no se edifica en plazo: venta forzosa como sanción por no	



edificar.	85
1. Venta forzosa como sanción por no edificar.	85
2. ¿Cómo es la venta forzosa, por concurso público o subasta? Especialidades por Comunidades Autónomas.	85
PARTE SEGUNDA	93
Formularios de Inspección por incumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación y Formularios para solares abandonados.	93
A. FORMULARIOS DE INSPECCIÓN POR INCUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES DE CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN.	93
1. Acta de inspección	93
2. Denuncia de particular	95
3. Providencia de la alcaldía.	97
4. Informe técnico.	98
5. Alegaciones de la propiedad al acuerdo de inicio de la orden de ejecución	101
6. Informe jurídico	102
B. FORMULARIOS PARA SOLARES ABANDONADOS.	106
1. Expediente de incumplimiento del deber de edificar.	106
a. Expediente declarativo de incumplimiento del deber de solicitar licencia y de edificar en plazo.	106
b. Modelo de expediente	106
c. Notificación a los interesados	108
d. Alegaciones	109
2. Resolución declarativa de la extinción del derecho de edificar, con caducidad de la licencia de edificación, por incumplimiento de los plazos establecidos en la misma	110
3. Procedimiento de inscripción en el registro municipal de solares y terrenos sin urbanizar.	113
a. Por iniciativa del ayuntamiento	113
b. Por instancia de cualquier persona.	114
c. Notificación	114
d. Publicación	115
e. Informe técnico y jurídico	115
f. Acuerdo municipal de inclusión del terreno en el registro municipal de solares y terrenos sin urbanizar	115
g. Notificación y publicación del acuerdo municipal de inclusión del terreno en el registro municipal de solares y terrenos sin urbanizar	116
PARTE TERCERA.	118
El particular y el edificio en ruina.	118
Capítulo 5. El deber de conservación y ejecución de obras por ruina urbanística.	118
1. Deber de conservación	118
2. ¿Hasta dónde deben llegar las obras de conservación?	119
3. Si no se rehabilita: Órdenes de ejecución.	121
4. Clases de órdenes de ejecución	125
5. Finalidades de las órdenes de ejecución.	126
TALLER DE TRABAJO	128



Catálogo de intervenciones prioritarias en el espacio público urbano. Proceso de clasificación y priorización, rehabilitando o restaurando parte o todas las fachadas y medianeras de los edificios en ruina urbanística o en desuso.	128
Zonas de estudio y clasificación	128
1. Intervenciones prioritarias en edificios.	128
2. Intervenciones prioritarias en entornos urbanos.	128
3. Intervenciones prioritarias en elementos puntuales.	128
Información previa	128
Recomendaciones de rehabilitación edificatoria.	129
Edificios en obras, en ruinas o solares vacíos.	129
Capítulo 6. Invertir en edificios en ruina.	202
1. ¿Qué es un edificio en ruina? El estado ruinoso de un edificio.	202
2. Características del estado de ruina.	206
3. La ruina de un edificio: una clasificación administrativa.	209
TALLER DE TRABAJO.	210
Todo lo que hay saber de los edificios en ruina.	210
1. Concepto de la ruina urbanística.	210
2. Supuestos	210
a. Ruina técnica	210
b. Ruina económica	211
Valor del edificio	211
Valor de las obras	211
c. Ruina urbanística.	212
3. Procedimiento	212
a. Emisión de informes	212
b. Causas de la ruina	213
c. Audiencia de interesados	213
4. Efectos	213
a. Situación de deterior de los edificios en ruina.	213
b. Alcance de la ruina. Ruina parcial.	214
c. Orden de demolición. Bienes de interés cultural.	214
TALLER DE TRABAJO	216
El perito judicial.	216
Redacción de informes periciales en caso de patología de la edificación.	216
INFORMES, DICTÁMENES Y PERICIALES	221
FASE DE PREPARACIÓN	221
REDACCIÓN DEL DOCUMENTO	222
REPORTAJE FOTOGRÁFICO	222
CRITERIOS DE OBJETIVIDAD E IMPARCIALIDAD (CUMPLIMIENTO CON CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN).	223
RECOMENDACIONES RESPECTO A LA PATOLOGÍA EDIFICATORIA.	223
ETAPAS DEL ESTUDIO PATOLÓGICO	224
RECONOCIMIENTO E INSPECCIÓN OCULAR	225
ANÁLISIS SOBRE SEGURIDAD EDIFICATORIA	225
1. Análisis de la organización estructural	225
2. Análisis de los daños	226
REDACCIÓN DEL DOCUMENTO	226
PRESENTACIÓN	227
1. Portada	227
2. Índice	227



3. Derechos de propiedad intelectual. _____	227
4. Descripción del edificio _____	227
TALLER DE TRABAJO. _____	231
Modelo de informe de evaluación de edificio a efectos de analizar un posible situación de ruina edificatoria. _____	231
Capítulo 7. El propietario de edificios en ruina. _____	261
1. ¿Tengo obligación de conservarlo y repararlo? ¿Qué sucede si no lo reparo? _____	261
2. Deberes del propietario _____	262
a. Las leyes reguladoras _____	262
b. Intervención administrativa _____	262
3. El deber de conservación y su relación con la declaración de ruina. _____	264
a. El deber de conservación y la ruina económica. _____	264
b. El deber de conservación y el urbanismo. _____	264
4. El deber de conservación por razones turísticas y estéticas _____	267
5. El deber de conservación de la propiedad monumental. _____	268
6. La conservación de urbanizaciones. _____	269
TALLER DE TRABAJO. _____	271
El deber de conservación y la normativa urbanística estatal y autonómica. _____	271
TALLER DE TRABAJO. _____	276
¿Es transmisible la licencia de demolición? _____	276
TALLER DE TRABAJO _____	278
Informe técnico/dictamen de arquitecto para declaración de ruina de un edificio a instancias de la propiedad. _____	278
1. ¿Qué es el informe/dictamen de ruina que hace un arquitecto a instancias del propietario del edificio? _____	278
2. ¿Cuándo debe pedirse este informe/dictamen por el propietario del edificio en riesgo de ruina? _____	278
3. ¿Cómo pedir un informe/dictamen de ruina? _____	279
4. Modelo. Contenido del informe técnico/dictamen de arquitecto para declaración de ruina de un edificio. _____	279
a. Objeto del informe técnico/dictamen. _____	279
b. Antecedentes _____	279
c. Identificación y descripción del edificio. _____	280
Situación urbanística. _____	280
Situación física y constructiva del edificio. _____	281
d. Antecedentes históricos del edificio. _____	281
e. Usos y superficies edificadas _____	282
f. Ubicación de las distintas estancias. Organización espacial. _____	282
g. Valoración de lo edificado. _____	283
Estado físico del inmueble. _____	283
Valor de lo edificado. _____	283
Coste de las reparaciones necesarias. _____	283
Métodos y medios técnicos que la reparación exige. _____	283
Condiciones de seguridad y habitabilidad suficientes en relación a la permanencia en el edificio hasta que se adopte el acuerdo que proceda. _____	283
h. Conclusiones y recomendaciones. _____	283
FORMULARIOS _____	284



Modelo para arquitectos y aparejadores para certificados / informes de expedientes de ruina. _____ 284

D. Aparejador / Arquitecto Técnico, colegiado número _____ del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de León, _____ 284

CERTIFICA / INFORMA: _____ 284

DATOS A INDICAR POR EL AUTOR DEL CERTIFICADO/INFORME _____ 284

FORMULARIOS. _____ 286

Formulario básico del expediente declaración de ruina a instancia de particular, por expediente contradictorio. _____ 286

(Ver formulario completo en PARTE OCTAVA. Formularios). _____ 286

1. Instancia del propietario del inmueble. _____ 286

2. Certificado de facultativo competente. _____ 287

3. Decreto de la Alcaldía. _____ 288

4. Notificación a los moradores y a los titulares de derechos reales sobre el inmueble. _____ 289

5. Dictamen pericial de los Servicios Técnicos. _____ 290

6. Informe de Secretaría. _____ 291

7. Propuesta de resolución. _____ 293

8. Decreto de Alcaldía. _____ 294

9. Notificación del acuerdo. _____ 295

Capítulo 8. Clases de ruina. _____ 296

1. Introducción al momento en que llega el estado de ruina. _____ 296

2. Ruina técnica o física _____ 299

3. Ruina económica _____ 299

4. Ruina urbanística _____ 302

5. Ruina inminente _____ 302

6. La ruina incipiente _____ 304

7. Ruina parcial. _____ 305

TALLER DE TRABAJO _____ 309

Sobre las clases de ruina. _____ 309

1. Ruina técnica _____ 309

2. Ruina económica. _____ 311

3. Ruina inminente. _____ 315

TALLER DE TRABAJO. _____ 318

Caso práctico. Ruina inminente. Supuestos excepcionales de prevención de daños a personas y bienes sin audiencia del propietario. _____ 318

CHECK-LIST _____ 323

¿Cuándo se declara en ruina un edificio? _____ 323

¿Cuándo procede la declaración de ruina técnica o ruina inminente de un edificio? _____ 323

¿Cuáles son los requisitos para declarar el estado ruinoso de un edificio? _____ 323



Capítulo 9 La declaración de ruina en las Comunidades Autónomas.	325
1. Ámbito general de la declaración de ruina	325
2. El procedimiento de declaración de ruina	326
3. Antecedentes históricos estatales.	327
4. Los supuestos legales de ruina en la legislación autonómica	328
a. Concepto legal de obras de reparación necesarias.	330
b. Límite del deber de conservación.	333
TALLER DE TRABAJO	334
El expediente contradictorio de ruina y sus aspectos autonómicos.	334
1. Supuestos de ruina.	334
2. El Procedimiento de declaración de ruina.	336
Capítulo 10. Las clases de ruina en las Comunidades Autónomas.	339
Andalucía.	339
TALLER DE TRABAJO	341
Ruina urbanística.	341
1. Ruina urbanística.	341
2. Clases de ruina.	342
a. Ruina parcial.	342
b. Ruina total	342
3. Expediente de declaración de ruina	342
4. Medidas de seguridad en supuestos de ruina inminente.	343
5. Efectos de la declaración de ruina urbanística.	344
TALLER DE TRABAJO.	345
La ruina urbanística en Andalucía.	345
1. Ruina urbanística.	345
2. Clases de ruina.	346
a. Ruina parcial.	346
b. Ruina total	346
3. Expediente de declaración de ruina	346
4. Medidas de seguridad en supuestos de ruina inminente.	347
5. Efectos de la declaración de ruina urbanística.	348
TALLER DE TRABAJO.	349
Formularios específicos para la ruina urbanística en Andalucía.	349
Resolución por la que se ordenan medidas de carácter provisional, en Andalucía.	349
Adopción de medidas de seguridad por urgencia y peligro en la demora de la declaración de ruina en Andalucía.	350
Resolución por la que se repercuten al interesado los costes generados por ejecución subsidiaria de una orden de ejecución, en Andalucía.	350
Inicio del expediente de ruina en Andalucía.	351
Orden de ejecución de obras en Andalucía.	351
Resolución final de expediente de declaración de ruina en Andalucía.	352



Resolución de adopción de medidas cautelares en supuestos de ruina física inminente en Andalucía.	353
Aragón	355
Asturias	357
Baleares	358
TALLER DE TRABAJO	359
Ruina urbanística en la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears.	359
1. Deberes legales de uso, conservación y rehabilitación	359
2. Órdenes de ejecución	360
3. Actuaciones de rehabilitación edificatoria de mejora de la eficiencia energética de las edificaciones y de adaptación al medio.	361
4. Evaluación de los edificios e inspección de construcciones y edificaciones	362
5. Declaración de estado ruinoso	363
a. Declaración del estado ruinoso por parte del ayuntamiento	363
b. Ruina física inminente	365
TALLER DE TRABAJO	367
La ruina urbanística en el Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca.	367
Supuestos de ruina de inmuebles.	367
Declaración de estado ruinoso.	367
Inicio del procedimiento para la declaración de estado ruinoso.	368
Tramitación del procedimiento.	369
Contenido de la resolución que pone fin al procedimiento.	370
Efectos de la declaración de estado ruinoso.	371
Supuesto de ruina física inminente.	371
Canarias	373
TALLER DE TRABAJO	374
La ruina urbanística en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.	374
1. Situación legal de ruina	374
2. Ruina inminente	375
3. Órdenes de ejecución de obras de conservación o de intervención	376
Cantabria.	377
Castilla-La Mancha	378
Castilla y León.	380
Cataluña.	381
1. Expediente de declaración de ruina.	382
2. Decreto 64/2014, de 13 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento sobre protección de la legalidad urbanística.	383
a. Órdenes de ejecución y supuestos de ruina.	383
b. Declaración de estado ruinoso.	383
c. Clases de ruina (técnica, económica y urbanística).	383
d. Procedimiento para dictar órdenes de ejecución.	384
TALLER DE TRABAJO	389
Formularios del expediente de ruina en Cataluña.	389
Inicio del expediente de ruina en Cataluña.	389
Orden de ejecución de obras en Cataluña.	390



Resolución final de expediente de declaración de ruina en Cataluña. _____	390
Resolución de adopción de medidas cautelares en supuestos de urgencia y peligro en la declaración de ruina en Cataluña. _____	391
Extremadura. _____	393
TALLER DE TRABAJO _____	393
La Ruina urbanística en la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura. _____	393
1. Deber de uso, conservación y rehabilitación _____	393
2. Ruina legal urbanística. _____	395
3. Ruina física inminente _____	396
Galicia _____	397
TALLER DE TRABAJO _____	402
Expropiaciones forzosas por ruina urbanística en Galicia. Ley 1/2019, de 22 abril, de rehabilitación y de regeneración y renovación urbanas de Galicia _____	402
1. Expropiaciones forzosas por ruina urbanística en Galicia. _____	402
Expropiación forzosa por incumplimiento de las obligaciones relativas a la edificación, conservación y rehabilitación _____	403
Expropiación en materia de accesibilidad _____	403
Régimen de venta o sustitución forzosas _____	403
Procedimiento de venta o sustitución forzosas _____	404
Venta forzosa _____	404
Obligaciones de la persona adquirente _____	404
Sustitución forzosa _____	405
Obligaciones de la persona adjudicataria de la sustitución forzosa _____	405
2. Canon de inmuebles en estado de abandono. _____	405
Creación, naturaleza y objeto del canon de inmuebles declarados en estado de abandono _____	405
Finalidad del canon _____	406
Ámbito de aplicación _____	406
Afectación de la recaudación _____	406
Normativa de aplicación _____	406
Inmueble declarado en estado de abandono _____	406
Censo de inmuebles declarados en estado de abandono _____	407
TALLER DE TRABAJO _____	409
Formularios específicos para la ruina en Galicia. _____	409
Adopción de medidas de seguridad por urgencia y peligro en la demora de la declaración de ruina en Galicia _____	409
Resolución por la que se requiere al interesado para la legalización de obras terminadas sin licencia o sin ajustarse a ella, en Galicia. _____	410
Resolución por la que se repercuten al interesado los costes generados por ejecución subsidiaria de una orden de ejecución, en Galicia. _____	410
Resolución de alcaldía por la que se procede a la imposición de multa coercitiva por incumplimiento de orden de ejecución en Galicia. _____	411
Resolución final de expediente de declaración de ruina en Galicia. _____	413
Resolución de adopción de medidas cautelares en supuestos de ruina física inminente en Galicia. _____	414
Madrid _____	416
TALLER DE TRABAJO. _____	417
¿Se requiere licencia de demolición en Madrid tras la orden de ejecución y	



declarada situación de ruina de edificio? _____	417
Murcia _____	420
Navarra _____	422
TALLER DE TRABAJO _____	422
Deber de conservación y Ruina urbanística en Navarra. Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo. _____	422
1. Deberes legales de uso, conservación y rehabilitación. _____	422
2. Órdenes de ejecución y declaración de ruina. _____	424
3. Declaración de ruina. _____	425
TALLER DE TRABAJO _____	427
Formularios específicos de ruina urbanística en Navarra _____	427
Resolución final de expediente de declaración de ruina en Navarra. _____	427
Resolución de adopción de medidas cautelares en supuestos de ruina física inminente en Navarra. _____	428
Inicio del expediente de ruina en Navarra. _____	429
Orden de ejecución de obras en Navarra. _____	430
País Vasco _____	432
TALLER DE TRABAJO _____	433
Ruina edificatoria en el País Vasco. _____	433
1. Expediente de declaración de ruina. _____	433
2. Clases de ruina. _____	434
a. Ruina física inminente: adopción de medidas de seguridad _____	434
b. Ruina parcial _____	435
c. Ruina total _____	435
1. Edificio que requiere la realización de unas obras de reparación cuyo valor supera el "deber normal de conservación" _____	435
2. Edificio que requiere ejecutar obras imprescindibles para la estabilidad de la edificación y seguridad de las personas, pero que no son autorizables por encontrarse fuera de ordenación _____	436
3. Efectos de la declaración de ruina. _____	436
a. En edificios catalogados o sujetos a algún procedimiento de catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral _____	436
b. En edificios no catalogados ni sujetos a algún procedimiento de catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral _____	436
TALLER DE TRABAJO _____	438
Formularios de ruina en el País Vasco. _____	438
Resolución de adopción de medidas cautelares en supuestos de ruina física inminente en País Vasco _____	438
Inicio del expediente de ruina en País Vasco _____	439
Resolución final de expediente de declaración de ruina en el País Vasco. _____	440
Rioja _____	442
C. Valenciana _____	443
Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje _____	443
1. Declaración de situación legal de ruina edificatoria. _____	443
2. Amenaza de ruina inminente. _____	444



PARTE CUARTA.	445
La administración ante los edificios en ruina (perspectiva estatal y autonómica).	445
Capítulo 11. La declaración de un inmueble en estado ruinoso.	445
1. La orden de ejecución y el procedimiento de declaración de un inmueble en estado ruinoso	445
2. Características de la orden de ejecución	446
3. La eficacia de los actos administrativos	446
a. Fundamento de la eficacia	446
b. Límites de la eficacia: la tutela judicial y la inviolabilidad de domicilio	447
TALLER DE TRABAJO	449
Órdenes de ejecución en caso de ruina de edificios.	449
1. Concepto	449
2. Contenido	449
3. Administración competente	450
4. Destinatario	451
5. Determinación de las obras	451
6. Procedimiento: audiencia de los interesados	452
7. Ejecución subsidiaria	452
TALLER DE TRABAJO.	454
El informe de ruina por el arquitecto municipal.	454
• Los límites en la declaración de la ruina puede salir muy caros a los ayuntamientos que se precipitan.	454
TALLER DE TRABAJO.	456
Caso real. Dictamen por el que el propietario de un edificio declarado en ruina consigue que se anule por errores municipales la declaración de ruina de un edificio.	456
Capítulo 12. El procedimiento en la orden de ejecución.	465
1. Generalidades e iniciación	465
2. El expediente	467
3. Instrucción	467
4. Audiencia de propietarios y ocupantes del edificio	467
5. Informes periciales	469
6. Conclusión del expediente: elevación de propuesta.	470
7. La resolución u orden de ejecución	471
8. Efectos de la orden de ejecución	472
9. Caducidad del expediente.	472
10. Especialidades autonómicas en el procedimiento de declaración de ruina.	473
Aragón	473
Balears	476
Canarias	478
Cantabria	479
Castilla-La Mancha	480
Castilla y León	481



Cataluña	482
Extremadura	487
Galicia	488
Madrid	489
Murcia	490
Navarra	492
País Vasco	493
Comunidad Valenciana	494
TALLER DE TRABAJO.	497
Todo lo que hay que saber de las órdenes de ejecución.	497
1. Órdenes de ejecución de obras para mantener los terrenos, urbanizaciones, edificaciones y carteles en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato.	497
2. La orden como forma de intervención.	497
3. El fundamento de las órdenes de ejecución en la actividad urbanística.	498
4. Los sujetos	499
5. Alcance y límites	502
6. Procedimiento	502
7. La orden de ejecución	504
8. Licencias, tasas e impuestos.	505
9. Obras que deben ser financiadas por la Administración.	506
10. Responsabilidad por los incumplimientos.	506
11. Suspensión y revisión de órdenes de ejecución.	509
12. Situación especial en las urbanizaciones.	509
13. Regulación autonómica	510
TALLER DE TRABAJO.	520
La ejecución forzosa.	520
1. La ejecución forzosa de los actos administrativos	520
2. La ejecución subsidiaria	521
3. La vía de apremio y otros medios de ejecución forzosa	522
4 Las órdenes de ejecución en el ordenamiento urbanístico estatal y autonómico.	523
a. Introducción	523
b. El deber de vigilancia de la Administración autonómica y local.	532
c. Las órdenes de ejecución por motivos de interés turístico o estético.	538
TALLER DE TRABAJO.	540
El acto de declaración de ruina.	540
1. La declaración de ruina.	540
2. El ayuntamiento ante el acto de declaración de ruina.	546
3. Acto administrativo reglado y "objetivo".	550
TALLER DE TRABAJO	551
El expediente de ruina urbanística.	551
1. Supuestos legales de ruina.	551
a. Ruina Económica	551



b. Ruina física o técnica	552
c. Ruina urbanística	552
2. Tramitación del expediente de ruina a instancia de parte.	552
3. Procedimiento	553
4. Conclusión y propuesta.	554
5. Supuesto de demolición.	554
PARTE QUINTA	556
Ya se ha declarado la ruina, ¿y ahora qué?	556
Capítulo 13. Efectos de la declaración de ruina.	556
1. Reparaciones, demolición y desalojo de los ocupantes.	556
a. Demolición	559
b. Medidas de seguridad	560
2. Inscripción en el Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar (o equivalente autonómico).	560
3. Inscripción en el Registro de la Propiedad	563
4. Indemnización de daños y perjuicios	564
TALLER DE TRABAJO	567
Modelo de Instrucción reguladora del Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.	567
Protocolo de actuación y del régimen de incorporación, mantenimiento y causas de exclusión en el registro municipal de solares y edificaciones ruinosas.	567
Criterios de inclusión en el registro municipal de solares y edificaciones ruinosas	568
Criterios de exclusión en el registro municipal de solares y edificaciones ruinosas	568
Criterios de cancelación en el registro municipal de solares y edificaciones ruinosas	568
Determinación de prioridades para la iniciación del procedimiento de venta forzosa	568
Colocación en situación de ejecución por sustitución y aprobación del Pliego de Condiciones	568
Capítulo 14. El problema de los edificios de renta antigua.	573
1. Resolución del contrato de arrendamiento.	573
2. Derecho de retorno a favor de arrendatarios	574
TALLER DE TRABAJO	578
La incidencia de una situación de ruina en una relación arrendaticia de vivienda anterior al 9 de mayo de 1985.	578
TALLER DE TRABAJO	581
Edificios arrendados en ruina. Autorización gubernativa para demolerlos para su posterior reedificación	581
TALLER DE TRABAJO.	584
Autorización gubernativa para demolerlos para su posterior reedificación. La claves del recurso contencioso-administrativo contra la autorización del gobernador en el derribo para nueva edificación previsto en el nº 2 del artículo 62 de la LAU.	584
TALLER DE TRABAJO	590
La declaración administrativa de ruina total de un inmueble que no venga exigida por el planeamiento urbanístico no da derecho al retorno arrendaticio de los inquilinos desalojados.	590
PARTE SEXTA.	598



La ruina de los edificios de patrimonio histórico. _____	598
Capítulo 15. La ruina de los edificios de patrimonio histórico. _____	598
1. Introducción. _____	598
2. La protección del patrimonio histórico _____	599
3. Los problemas derivados de la ruina y posible demolición de inmuebles pertenecientes al patrimonio histórico _____	602
4. Legislación estatal _____	605
5. Efectos en función de la clase de ruina. _____	606
a. La Ruina Económica _____	606
b. La Ruina Técnica _____	607
c. La Ruina Urbanística _____	608
d. La Ruina Inminente _____	608
e. Edificio cultural. _____	609
6. La demolición de edificios _____	612
a. Presupuesto inicial _____	613
b. Competencia _____	614
c. Alcance de la demolición _____	614
d. La demolición de edificaciones clandestinas. _____	616
7. La rehabilitación como alternativa a la situación de ruina y demolición de los inmuebles culturales. _____	617
PARTE SÉPTIMA. _____	619
La responsabilidad de la ruina en la obra nueva. _____	619
Capítulo 16. La responsabilidad de los técnicos (arquitectos, aparejadores, etc), promotor y fabricante en la declaraciones de ruina de nuevos edificios. _____	619
1. Ley 38/1999 (LOE) _____	619
2. Solidaridad impropia y litisconsorcio _____	620
3. La expansión de la responsabilidad _____	623
4. Arquitecto técnico y constructor. _____	625
5. Arquitecto y arquitecto técnico. _____	626
6. La garantía incondicional prestada por el promotor _____	629
8. Indemnización de otros daños _____	632
9. Certificación final de obra como clave de la responsabilidad. _____	634
PARTE OCTAVA. _____	637
Formularios. _____	637
A. PRELIMINARES A LA SITUACIÓN DE RUINA. _____	637
1. Declaración de ruina sin peligro inmediato (de oficio y a instancia de los interesados). _____	637
a. Modelo de Iniciación a instancia de los interesados. _____	638
b. Iniciación de oficio, en virtud de parte Policía Local. _____	639
2. Decreto del alcalde disponiendo visita de inspección _____	640
B. DECLARACIÓN DE RUINA A INSTANCIA DE PARTICULAR. _____	641
1. Declaración de ruina. Iniciación por denuncia de particular _____	641
2. Providencia acordando información previa de los hechos denunciados _____	642



3. Decreto por el que se declara la improcedencia de iniciar el expediente de orden de ejecución _____	643
4. Decreto de iniciación del expediente por denuncia de particular. _____	644
5. Trámite de audiencia al interesado _____	646
6. Informe del técnico competente. _____	647
a. Informe Servicios Técnicos municipales _____	647
b. Informe jurídico _____	648
7. Decreto del alcalde poniendo el expediente de manifiesto a los interesados. _____	652
8. Informe del Secretario. _____	654
Modelo a. _____	654
Modelo b. _____	656
9. Resolución del expediente y notificación a los interesados. _____	657
Modelo a. _____	657
Modelo b. _____	659
10. Notificación resolución. _____	663
11. Comprobación de la ejecución de lo ordenado. _____	664
12. Decreto iniciando expediente ejecución subsidiaria. _____	665
C. DESALOJO, MEDIDAS URGENTES Y DERRIBO. _____	666
1. Desalojo, medidas urgentes y derribo. _____	666
D. EXPEDIENTES PARA SUPUESTOS DE INCUMPLIMIENTO DEL PROPIETARIO	668
1. Resolución acordando ejecución subsidiaria _____	670
2. Notificación. Decreto iniciación _____	672
3. Informe técnico _____	673
4. Trámite audiencia _____	674
5. Informe jurídico con propuesta. _____	675
6. Resolución. _____	678
TALLER DE TRABAJO _____	681
Caso real de declaración de ruina urbanística con valoración previa de ejecución subsidiaria. _____	681
Caso real de ejecución subsidiaria en declaración de ruina urbanística. _____	685
E. EXPEDIENTE CONTRADICTORIO DE RUINA. DESARROLLO COMPLETO DEL EXPEDIENTE. _____	695
1. Iniciación de expediente _____	696
2. Informe sobre la situación del inmueble, en orden a si procede el- procedimiento ordinario, o la adopción de medidas de seguridad _____	699
3. Audiencia de los interesados _____	700
4. Decreto de la Alcaldía disponiendo la realización de dictamen pericial _____	701
5. Informe técnico _____	702
6. Informe Jurídico _____	703
7. Resolución del Ayuntamiento _____	705
8. Notificación. _____	707
9. Comprobación de la ejecución de lo ordenado _____	708



F. FORMULARIOS DE DECLARACIÓN DE RUINA ORDINARIA.	709
1. Como se redacta el Expediente de Declaración de Ruina Ordinaria.	710
2. Procedimiento.	713
a. Modelo de iniciación a instancia del propietario del inmueble.	713
b. Modelos diversos de Iniciación del procedimiento. De oficio, por particular o servicios técnicos.	714
3. Certificado de facultativo competente. Arquitecto.	721
4. Informe técnico preliminar.	722
5. Providencia de alcaldía	723
Modelo a.	723
Modelo b.	724
6. Informe de secretaría	725
Modelo a	725
Modelo b	728
7. Providencias.	730
8. Comunicaciones a interesados y afectados. Alegaciones.	731
Modelo a.	731
Modelo b.	732
9. Dictamen pericial.	734
Modelo a	734
Modelo b	737
10. Informes técnicos.	738
11. Medidas cautelares por motivo de ruina.	741
12. Resolución de alcaldía de declaración de ruina	743
Modelo a.	743
Modelo b.	745
Modelo c.	747
13. Notificaciones.	749
G. FORMULARIOS DE DECLARACIÓN DE RUINA INMINENTE	750
1. Expediente	750
2. Procedimiento.	753
a. Iniciación del procedimiento. De oficio, por particular o servicios técnicos.	753
b. Resolución de la alcaldía	760
c. Notificaciones.	762
TALLER DE TRABAJO	763
Caso real de expediente de declaración de ruina inminente. Inmueble en estado de ruina inminente.	763
H. ORDENANZA REGULADORA DEL REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS ASÍ COMO DEL CONCURSO PARA LA SUSTITUCIÓN DEL PROPIETARIO INCUMPLIDOR DE LOS DEBERES DE EDIFICACIÓN, CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN.	766
Artículo 1.- Objeto	767
TÍTULO PRIMERO.- DEL CUMPLIMIENTO DEL DEBER DE EDIFICAR	768
Artículo 2.- Presupuestos de la edificación	768
Artículo 3.- Cumplimiento del deber de edificar	768
Artículo 4.- Edificación inadecuada	769



Artículo 5.- Caducidad de la licencia e incumplimiento del deber de edificar _____	769
TÍTULO SEGUNDO.- DEL CUMPLIMIENTO DEL DEBER DE CONSERVACIÓN _____	770
Artículo 6.- Deber de conservación y rehabilitación.- _____	770
Artículo 7.- Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato público _____	770
Artículo 8.- Edificación deficiente _____	770
Artículo 9.- Incumplimiento del deber de conservación y rehabilitación _____	770
Artículo 10.- Declaración de Incumplimiento del deber de conservación y Rehabilitación ____	771
Artículo 11.- Expropiación y venta forzosa _____	772
TÍTULO TERCERO.- DEL CONCURSO PARA LA SUSTITUCIÓN DEL PROPIETARIO INCUMPLIDOR	772
Artículo 12.- Inicio del concurso _____	772
Artículo 13.- Formas de inicio del concurso _____	773
Artículo 14.- Requisitos de la solicitud de inicio de concurso a instancia de interesado. ____	773
Artículo 15.- Plazo de convocatoria del concurso _____	774
Artículo 16.- Requisitos de la convocatoria _____	774
Artículo 17.- Incumplimiento de las condiciones de adjudicación del concurso _____	775
TÍTULO CUARTO.- DEL REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS	775
Artículo 18.- Contenido del Registro _____	775
Artículo 19.- De la forma de llevar el Registro _____	776
Artículo 20.- De la publicidad del Registro _____	776
Artículo 21.- De la coordinación con el Registro de la Propiedad _____	777

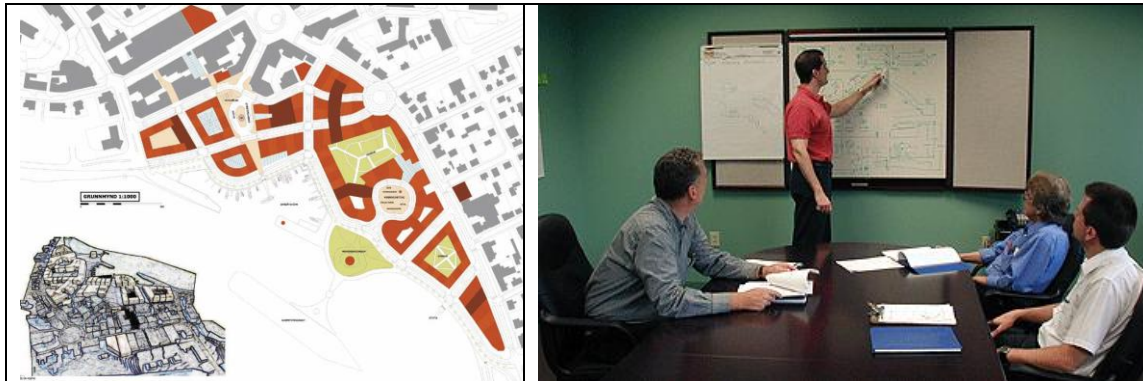
PARTE NOVENA. _____ 778

Esquemas de expedientes urbanísticos de ruina y licencias urbanísticas de ruina y rehabilitación. _____ 778

- 1. Expediente de ruina de edificios catalogados y no catalogados. _____ 778**
- 2. Expediente de inclusión en el Registro Municipal de Solares. _____ 785**
- 3. Ordenes de Ejecución para la Conservación de la Edificación _____ 788**
- 4. Licencia Urbanística de Obra Mayor (Reforma, Restauración y Ampliación de edificios). _____ 793**
- 5. Licencia Urbanística de Obra Mayor (Rehabilitación Integral de edificios). _____ 797**
- 6. Licencia de Demolición. _____ 802**



¿QUÉ APRENDERÁ?



- **Inspección por incumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación y Formularios para solares abandonados.**
- **El deber de conservación y ejecución de obras por ruina urbanística.**
- **¿Qué es un edificio en ruina? El estado ruinoso de un edificio.**
- **¿Cuándo se declara en ruina un edificio?**
- **¿Cuándo procede la declaración de ruina técnica o ruina inminente de un edificio?**
- **¿Cuáles son los requisitos para declarar el estado ruinoso de un edificio?**
- **Concepto de la ruina urbanística. Ruina técnica. Ruina económica.**
- **La declaración de ruina en las Comunidades Autónomas.**
- **Informes periciales en caso de patología de la edificación.**
- **¿Qué es el informe/dictamen de ruina que hace un arquitecto a instancias del propietario del edificio?**
- **Expediente declaración de ruina a instancia de particular, por expediente contradictorio.**
- **El expediente contradictorio de ruina y sus aspectos autonómicos.**



Introducción



¿Qué hacer con los edificios en ruina y los solares abandonados?

Los ayuntamientos se preguntan qué hacer con sus edificios en ruina y abandonados que, con el tiempo, pueden convertirse en un grave peligro. Los edificios en ruinas no sólo rompen la estética de la ciudad, sino que pueden dañar el valor de las propiedades circundantes y convertirse en lugares propicios para la delincuencia. Los ayuntamientos saben que también son barreras importantes para revitalizar las zonas urbanas, como los distritos comerciales del centro y los barrios marginales.

Los edificios en ruina y abandonados son problemas tan graves que algunos gobiernos locales aplican fuertes multas si los propietarios dejan que sus edificios no utilizados se deterioren o se conviertan en un peligro para la seguridad.

Ante la dificultad para los propietarios de solares y edificaciones ruinosas de cumplir con el deber de edificar y conservar, muchos ayuntamientos acuden a la venta forzosa mediante subasta. Este procedimiento permite aplicar la expropiación forzosa por incumplimiento de la función social de la propiedad. Además, el ayuntamiento también tiene la potestad de aplicar la expropiación para la ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo o la obtención de suelos destinados en el planeamiento a la construcción de viviendas sujetas a cualquiera de los regímenes de protección pública así como resto de usos de interés social.

En cuanto a la venta forzosa, se puede llevar a cabo con los inmuebles incluidos en el Registro de Solares y Terrenos sin urbanizar que serán adjudicados mediante concurso con un precio a satisfacer por el adjudicatario que en ningún caso podrá ser inferior al valor urbanístico real. Además, este adjudicatario tendrá un plazo máximo para la realización de las obras de urbanización y edificación.

En teoría no podrá transcurrir más de un año desde la inclusión del inmueble en el registro municipal de solares y terrenos sin urbanizar hasta la convocatoria del



concurso de adjudicación. Sin embargo, el procedimiento retrasa los procedimientos que atañen a edificaciones ruinosas o solares abandonados.



El derribo de una edificación se hace necesario, básicamente, cuando su rehabilitación resulta inviable debido a un estado de deterioro demasiado avanzado. Existen diversas formas de abordar esta cuestión y valorarla, dependiendo de la magnitud de la inversión necesaria o del nivel de degradación existente.



Los más graves son los casos de ruina inminente de una edificación. Este tipo de ruina se declara cuando el inmueble se encuentra en un estado tal que presenta un peligro para los habitantes o usuarios y para el patrimonio. Es decir, no se trata de una medida urbanística, sino de seguridad pública. Este tipo de ruina suele implicar el hundimiento del suelo, la existencia de grietas o grave desgaste de diversos elementos estructurales, entre otros

Siempre es imprescindible el dictamen por parte de un técnico cualificado, normalmente, arquitectos o arquitectos técnicos, para justificar la certificación de ruina del inmueble. Tras la resolución final, es el ayuntamiento el órgano que ordena al propietario la ejecución de la demolición.

En estos casos, el ayuntamiento actúa de oficio, sin necesidad de oír a las partes interesadas, tomando las medidas necesarias para evitar que se produzcan daños, entre las cuales pueden estar el desalojo de ocupantes y la demolición de oficio del inmueble.

Frente a una declaración de ruina, los afectados tienen la posibilidad de presentar un recurso de reposición ante el ayuntamiento o un recurso contencioso-administrativo.

Si el propietario decide rehabilitar, los planes de vivienda incluyen ayudas para obras de conservación en edificios antiguos con graves daños estructurales.

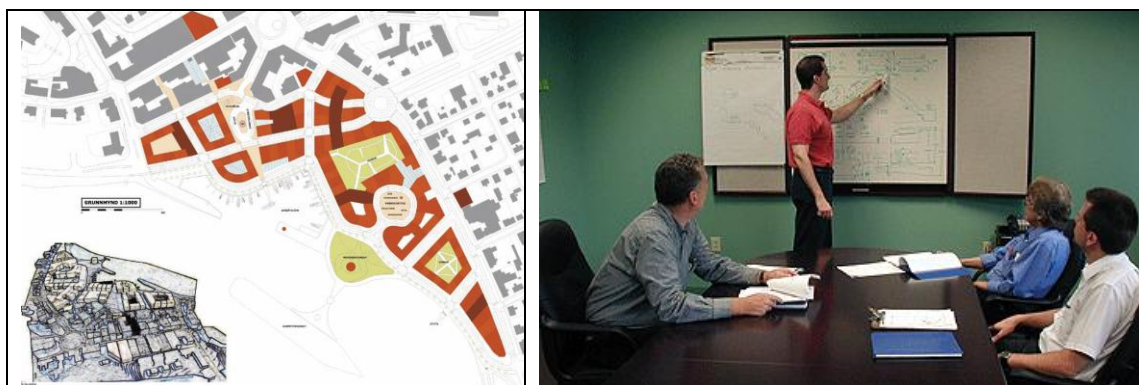
De estos temas se trata desde una perspectiva práctica y profesional en la guía de la ruina urbanística. Edificios en ruina, solares abandonados y rehabilitación de edificios.



PARTE PRIMERA.

Solares abandonados.

Capítulo 1. El derecho y el deber de edificar.



1. El derecho y el deber de edificar.