

ÍNDICE

PRÓLOGO A LA QUINTA EDICIÓN

CAPÍTULO PRIMERO

LA RUINA. UNA APROXIMACIÓN HISTÓRICA

I. Introducción

II. Concepto. Régimen jurídico

1. Los asentamientos

2. La demolición

3. Ruina parcial o total. Unidad predial

4. Reparación. Reconstrucción. Sustitución y Venta Forzosa

5. Las murallas

6. Propiedad y ruina

7. Consecuencias de la ruina o deterioro

A) El daño producido

B) El daño temido o previsto

8. Reparaciones

III. Peritajes y arbitrajes

IV. La evolución del concepto y del expediente de «construcción ruinosa» en la Edad Contemporánea. Nuevas aportaciones durante los siglos XIX, XX y XXI

1. Textos legales promulgados durante el siglo XIX

A) Función de policía

B) Condiciones físicas

C) Condiciones urbanísticas

2. Textos legales promulgados durante los siglos XX y XXI

A) Primer periodo: de 1900 a 1927

a) Función de policía

b) Expediente contradictorio

c) Arrendamientos

d) Condiciones físicas

B) Segundo periodo: de 1928 a 1956

a) Función de policía

b) Expediente contradictorio

c) Arrendamientos

d) Condiciones físicas

e) Condiciones urbanísticas

C) Tercer periodo: de 1957 a 1997

D) Cuarto periodo: a partir de 1998

V. Monumentos histórico-artísticos

1. Algunos textos legales anteriores al siglo XX

2. Textos legales promulgados durante los siglos XX y XXI

A) Elementos a considerar

B) Conservación y protección de los monumentos

C) Ruina en los monumentos

CAPÍTULO SEGUNDO

ANÁLISIS CONCEPTUAL

I. Introducción

II. Analogías y diferencias entre ruina, estado ruinoso y amenaza de ruina

1. *Acepciones admitidas en diversos textos legales*

1.1. Código Civil

1.2. Ley de Ordenación de la Edificación

1.3. Ley de Arrendamientos Urbanos

1.4. Ley del Patrimonio Histórico Español

1.5. Legislación autonómica sobre Patrimonio Histórico y Cultural

1.6. Reglamento de Disciplina Urbanística

1.7. Legislación Urbanística de las Comunidades Autónomas

2. *Ruina*

3. *Estado ruinoso*

4. *Amenaza de ruina*

III. Concepto de construcción ruinoso en el ordenamiento urbanístico vigente

1. *Concepto*

A) Carácter circunstancial

B) Irrelevancia de las causas que producen la ruina

C) Unidad predial: concepto unitario de la obra

2. *Clases de ruina*

A) Ruina inminente

B) Ruina ordinaria

3. *Supuestos de declaración de estado de ruina*

A) Tratamiento jurisprudencial de la independencia de los supuestos

IV. Legislación extranjera

1. *Legislación francesa*

A) Concepto de ruina

B) Iniciación del procedimiento

C) Autoridad competente

D) Peritos

E) Procedimiento contradictorio

F) Resolución del expediente

G) Ruina Técnica y Económica

H) Ruina inminente

2. *Legislación británica*

A) Concepto de ruina

B) Autoridad competente

C) Ruina parcial

D) Áreas de derribo

3. *Legislación alemana*

A) Concepto de ruina

B) Ruina parcial

C) Ruina técnica

D) Ruina urbanística

E) Edificios a proteger 138

CAPÍTULO TERCERO

RUINA ECONÓMICA

- I. Introducción
- II. Conceptos generales
 - 1. *Valor. Valoración*
 - 2. *Valoración de edificios urbanos. Procedimientos*
 - A) Valoración sintética
 - B) Valoración analítica
- III. Valoración de las construcciones
 - 1. *Valor intrínseco y de reposición o reemplazamiento*
 - A) Exclusión del valor del suelo
 - B) Elementos a tener en cuenta en la estimación del coste
 - 2. *Medición del edificio*
 - A) Estado de mediciones: capítulos
 - 3. *Amortización de la obra*
 - 3.1. Depreciación por edad o deterioro físico
 - 3.2. Depreciación económica o caída en desuso
 - 3.3. Depreciación funcional o pérdida de utilidad
 - A) Vida probable de los edificios: vida útil, vida real
 - B) Estudio de los diferentes tipos de amortización
 - a) Amortización rectilínea
 - b) Amortización parabólica
 - c) Amortización logarítmica
 - d) Amortización cicloidal
 - e) Amortización propuesta en el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo
 - f) Otras propuestas de amortización
 - g) Otros coeficientes correctores
 - C) Repercusión de la naturaleza de la estructura
 - 4. *Influencia de los distintos cuerpos de la construcción en el coste total de la obra, según uso del edificio*
- IV. Valoración de los daños
 - 1. *Obras de reparación necesarias*
 - 2. *Materiales a emplear*
 - 3. *Otros factores de influencia sobre la valoración de los daños*
- V. Ruina económica del edificio. Conclusión

CAPÍTULO CUARTO

RUINA TÉCNICA

- I. Introducción
- II. Estudio de la terminología jurisprudencial
- III. Daños que afectan a elementos estructurales de la edificación
 - 1. *Concepto de elemento estructural*
 - 2. *Daños afectantes a elementos estructurales*
 - 3. *Agotamiento generalizado. Evaluación porcentual de los daños*
 - 4. *Posibles causas generadoras de los daños observados*
 - A) Vicio de proyecto

- B) Vicio de ejecución
- C) Vicio de los materiales
- D) Utilización y mantenimiento defectuosos
- E) Acciones naturales imprevisibles
- IV. Reparación y reconstrucción
 - 1. *Indicadores de desórdenes en la construcción: la fisura y la humedad*
 - A) La fisura y la grieta como efecto visible de daño profundo
 - 2. *Necesidad de demoler y reconstruir. Reparación*
- V. Exigencia del desalojo de los posibles moradores

CAPÍTULO QUINTO

RUINA URBANÍSTICA. LAS CAUSAS DE SALUBRIDAD: SU CONSIDERACIÓN

- I. Introducción
- II. Ruina urbanística
 - 1. *Concepto*
 - 2. *Análisis jurisprudencial*
 - 3. *Edificios en disconformidad con la ordenación urbanística efectiva y actual, no futura*
 - A) Obras de reparación en edificios fuera de ordenación
 - a) Obras permitidas
 - b) Límites a las obras de reparación
 - B) Obras que exceden de pequeñas reparaciones. Obras de consolidación
 - a) Consolidación: Acto potestativo
 - b) Obras de consolidación
 - C) Edificio construido en suelo no urbanizable o de dominio público
 - 4. *Edificios fuera de ordenación y fincas inadecuadas. Inclusión en el Registro Municipal de Solares*
 - III. Las causas de salubridad: su consideración
 - 1. *Concepto*
 - 2. *Análisis jurisprudencial*

CAPÍTULO SEXTO

ANÁLISIS PROCEDIMENTAL

- I. Introducción
- II. Concepto de la «declaración de ruina»
- III. Naturaleza jurídica
- IV. Competencia administrativa
 - 1. *Delegación Provincial del Ministerio de Vivienda. Delegación y Subdelegación del Gobierno o Dirección insular*
 - A) Delegación provincial del ministerio de vivienda
 - B) Delegación y subdelegación del gobierno o dirección insular
 - 2. *Ayuntamiento*
 - A) Alcalde
 - B) Junta de Gobierno Local y Pleno
- V. Procedimientos Ordinario y Extraordinario sumario
 - 1. *Procedimiento ordinario*
 - A) Iniciación

- a) De oficio
- b) A instancia de parte
 - B) Legitimación
- a) El propietario
- b) Los arrendatarios, inquilinos, ocupantes o moradores
- c) Otros
 - C) Instrucción
- a) Audiencia de los interesados. Indefensión
- b) La prueba
- c) Valoración del grado técnico y supuesta imparcialidad de los peritos y sus dictámenes.
 - Prevalencia
 - D) Resolución
 - E) Notificación
 - F) Suspensión
 - G) Plazos

2. Procedimiento extraordinario sumario

- A) Expediente y audiencia a los interesados
- B) Inspección y dictamen
- C) Resolución. Competencia

3. Alteraciones en el proceso

- A) Hechos nuevos. Hundimiento
- B) Cambios de titularidad dominical y arrendatarios

VI. Efectos

1. Cesa el deber de conservación

2. Inscripción en el Registro Municipal de Solares

3. Extinción del contrato de arrendamiento

4. Desalojo, demolición o rehabilitación

VII. Declaración de ruina y solicitud de licencia de derribo

VIII. La declaración de ruina y sus efectos en los edificios incluidos en el ámbito de la Ley del Patrimonio Histórico Español y análogas de ámbito autonómico

1. Consideraciones previas. Interesados

2. La declaración de ruina: procedimiento y resolución. Particularidades específicas

3. Efectos de la resolución

- A) Suspensión del carácter ejecutivo de la declaración de estado ruinoso
- B) Extinción de contratos de arrendamiento y desalojo. Reconstrucción y reparación

BIBLIOGRAFÍA