

## SUMARIO

PRÓLOGO .....	17
PRÓLOGO A LA QUINTA EDICIÓN .....	19
CAPÍTULO PRIMERO	
<b>LA RUINA. UNA APROXIMACIÓN HISTÓRICA .....</b>	<b>23</b>
I. Introducción .....	23
II. Concepto. Régimen jurídico .....	23
1. <i>Los asentamientos</i> .....	24
2. <i>La demolición</i> .....	26
3. <i>Ruina parcial o total. Unidad predial</i> .....	27
4. <i>Reparación. Reconstrucción. Sustitución y Venta Forzosa</i> .....	27
5. <i>Las murallas</i> .....	30
6. <i>Propiedad y ruina</i> .....	31
7. <i>Consecuencias de la ruina o deterioro</i> .....	35
A) El daño producido .....	36
B) El daño temido o previsto .....	37
8. <i>Reparaciones</i> .....	42
III. Peritajes y arbitrajes .....	43
IV. La evolución del concepto y del expediente de «construcción ruinososa» en la Edad Contemporánea. Nuevas aportaciones durante los siglos XIX, XX y XXI .....	45
1. <i>Textos legales promulgados durante el siglo XIX</i> .....	45
A) Función de policía .....	45
B) Condiciones físicas .....	49
C) Condiciones urbanísticas .....	50
2. <i>Textos legales promulgados durante los siglos XX y XXI</i> .....	52
A) Primer periodo: de 1900 a 1927 .....	52
a) Función de policía .....	52
b) Expediente contradictorio .....	55
c) Arrendamientos .....	56
d) Condiciones físicas .....	57

	B)	Segundo periodo: de 1928 a 1956 .....	59
	a)	Función de policía .....	59
	b)	Expediente contradictorio .....	62
	c)	Arrendamientos .....	63
	d)	Condiciones físicas .....	65
	e)	Condiciones urbanísticas .....	66
	C)	Tercer periodo: de 1957 a 1997 .....	67
	D)	Cuarto periodo: a partir de 1998 .....	71
V.		Monumentos histórico-artísticos .....	72
	1.	<i>Algunos textos legales anteriores al siglo XX</i> .....	72
	2.	<i>Textos legales promulgados durante los siglos XX y XXI</i> .....	74
	A)	Elementos a considerar .....	74
	B)	Conservación y protección de los monumentos .....	77
	C)	Ruina en los monumentos .....	80

## CAPÍTULO SEGUNDO

		<b>ANÁLISIS CONCEPTUAL</b> .....	83
I.		Introducción .....	83
II.		Analogías y diferencias entre ruina, estado ruinoso y amenaza de ruina .....	83
	1.	<i>Acepciones admitidas en diversos textos legales</i> .....	84
	1.1.	Código Civil .....	84
	1.2.	Ley de Ordenación de la Edificación .....	85
	1.3.	Ley de Arrendamientos Urbanos .....	85
	1.4.	Ley del Patrimonio Histórico Español .....	85
	1.5.	Legislación autonómica sobre Patrimonio Histórico y Cultural .....	86
	1.6.	Reglamento de Disciplina Urbanística .....	86
	1.7.	Legislación Urbanística de las Comunidades Autónomas .....	87
	2.	<i>Ruina</i> .....	88
	3.	<i>Estado ruinoso</i> .....	89
	4.	<i>Amenaza de ruina</i> .....	90
III.		Concepto de construcción ruinoso en el ordenamiento urbanístico vigente .....	91
	1.	<i>Concepto</i> .....	91
	A)	Carácter circunstancial .....	101
	B)	Irrelevancia de las causas que producen la ruina .....	103
	C)	Unidad predial: concepto unitario de la obra .....	104
	2.	<i>Clases de ruina</i> .....	111

A)	Ruina inminente .....	113
B)	Ruina ordinaria .....	118
3.	<i>Supuestos de declaración de estado de ruina</i> .....	119
A)	Tratamiento jurisprudencial de la independencia de los supuestos .....	122
IV.	Legislación extranjera .....	124
1.	<i>Legislación francesa</i> .....	125
A)	Concepto de ruina .....	125
B)	Iniciación del procedimiento .....	126
C)	Autoridad competente .....	127
D)	Peritos .....	127
E)	Procedimiento contradictorio .....	128
F)	Resolución del expediente .....	128
G)	Ruina Técnica y Económica .....	129
H)	Ruina inminente .....	129
2.	<i>Legislación británica</i> .....	130
A)	Concepto de ruina .....	130
B)	Autoridad competente .....	130
C)	Ruina parcial .....	130
D)	Áreas de derribo .....	131
3.	<i>Legislación alemana</i> .....	133
A)	Concepto de ruina .....	133
B)	Ruina parcial .....	135
C)	Ruina técnica .....	135
D)	Ruina urbanística .....	136
E)	Edificios a proteger .....	138

### CAPÍTULO TERCERO

	<b>RUINA ECONÓMICA</b> .....	139
I.	Introducción .....	139
II.	Conceptos generales .....	145
1.	<i>Valor. Valoración</i> .....	146
2.	<i>Valoración de edificios urbanos. Procedimientos</i> .....	152
A)	Valoración sintética .....	155
B)	Valoración analítica .....	160
III.	Valoración de las construcciones .....	161
1.	<i>Valor intrínseco y de reposición o reemplazamiento</i> .....	162
A)	Exclusión del valor del suelo .....	164

B)	Elementos a tener en cuenta en la estimación del coste .....	166
2.	<i>Medición del edificio</i> .....	169
A)	Estado de mediciones: capítulos .....	171
3.	<i>Amortización de la obra</i> .....	172
3.1.	Depreciación por edad o deterioro físico .....	173
3.2.	Depreciación económica o caída en desuso .....	174
3.3.	Depreciación funcional o pérdida de utilidad .....	174
A)	Vida probable de los edificios: vida útil, vida real .....	175
B)	Estudio de los diferentes tipos de amortización .....	176
a)	Amortización rectilínea .....	176
b)	Amortización parabólica .....	177
c)	Amortización logarítmica .....	186
d)	Amortización cicloidal .....	192
e)	Amortización propuesta en el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo .....	197
f)	Otras propuestas de amortización .....	201
g)	Otros coeficientes correctores .....	206
C)	Repercusión de la naturaleza de la estructura ...	210
4.	<i>Influencia de los distintos cuerpos de la construcción en el coste total de la obra, según uso del edificio</i> .....	213
IV.	Valoración de los daños .....	224
1.	<i>Obras de reparación necesarias</i> .....	225
2.	<i>Materiales a emplear</i> .....	232
3.	<i>Otros factores de influencia sobre la valoración de los daños</i> ....	233
V.	Ruina económica del edificio. Conclusión .....	236

## CAPÍTULO CUARTO

	<b>RUINA TÉCNICA</b> .....	239
I.	Introducción .....	239
II.	Estudio de la terminología jurisprudencial .....	242
III.	Daños que afectan a elementos estructurales de la edificación ....	244
1.	<i>Concepto de elemento estructural</i> .....	244
2.	<i>Daños afectantes a elementos estructurales</i> .....	247
3.	<i>Agotamiento generalizado. Evaluación porcentual de los daños</i> .....	249
4.	<i>Posibles causas generadoras de los daños observados</i> .....	253
A)	Vicio de proyecto .....	257

	B) Vicio de ejecución .....	258
	C) Vicio de los materiales .....	259
	D) Utilización y mantenimiento defectuosos .....	260
	E) Acciones naturales imprevisibles .....	261
IV.	Reparación y reconstrucción .....	261
	1. <i>Indicadores de desórdenes en la construcción: la fisura y la humedad</i> .....	262
	A) La fisura y la grieta como efecto visible de daño profundo .....	263
	2. <i>Necesidad de demoler y reconstruir. Reparación</i> .....	307
V.	Exigencia del desalojo de los posibles moradores .....	314

## CAPÍTULO QUINTO

	<b>RUINA URBANÍSTICA. LAS CAUSAS DE SALUBRIDAD: SU CONSIDERACIÓN</b> .....	319
I.	Introducción .....	319
II.	Ruina urbanística .....	320
	1. <i>Concepto</i> .....	320
	2. <i>Análisis jurisprudencial</i> .....	322
	3. <i>Edificios en disconformidad con la ordenación urbanística efectiva y actual, no futura</i> .....	327
	A) Obras de reparación en edificios fuera de ordenación .....	331
	a) Obras permitidas .....	331
	b) Límites a las obras de reparación .....	332
	B) Obras que exceden de pequeñas reparaciones. Obras de consolidación .....	334
	a) Consolidación: Acto potestativo .....	334
	b) Obras de consolidación .....	337
	C) Edificio construido en suelo no urbanizable o de dominio público .....	339
	4. <i>Edificios fuera de ordenación y fincas inadecuadas. Inclusión en el Registro Municipal de Solares</i> .....	341
III.	Las causas de salubridad: su consideración .....	343
	1. <i>Concepto</i> .....	343
	2. <i>Análisis jurisprudencial</i> .....	346

## CAPITULO SEXTO

	<b>ANÁLISIS PROCEDIMENTAL</b> .....	351
I.	Introducción .....	351

II.	Concepto de la «declaración de ruina» .....	354
III.	Naturaleza jurídica .....	362
IV.	Competencia administrativa .....	365
	1. <i>Delegación Provincial del Ministerio de Vivienda. Delegación y Subdelegación del Gobierno o Dirección insular</i> .....	366
	A) Delegación provincial del ministerio de vivienda ....	366
	B) Delegación y subdelegación del gobierno o dirección insular .....	371
	2. <i>Ayuntamiento</i> .....	374
	A) Alcalde .....	374
	B) Junta de Gobierno Local y Pleno .....	380
V.	Procedimientos Ordinario y Extraordinario sumario .....	381
	1. <i>Procedimiento ordinario</i> .....	382
	A) Iniciación .....	382
	a) De oficio .....	382
	b) A instancia de parte .....	383
	B) Legitimación .....	384
	a) El propietario .....	385
	b) Los arrendatarios, inquilinos, ocupantes o moradores .....	386
	c) Otros .....	388
	C) Instrucción .....	390
	a) Audiencia de los interesados. Indefensión .....	390
	b) La prueba .....	393
	c) Valoración del grado técnico y supuesta imparcialidad de los peritos y sus dictámenes. Prevalencia .....	399
	D) Resolución .....	407
	E) Notificación .....	409
	F) Suspensión .....	410
	G) Plazos .....	411
	2. <i>Procedimiento extraordinario sumario</i> .....	412
	A) Expediente y audiencia a los interesados .....	413
	B) Inspección y dictamen .....	414
	C) Resolución. Competencia .....	416
	3. <i>Alteraciones en el proceso</i> .....	418
	A) Hechos nuevos. Hundimiento .....	419
	B) Cambios de titularidad dominical y arrendatarios ...	422
VI.	Efectos .....	423
	1. <i>Cesa el deber de conservación</i> .....	424

2.	<i>Inscripción en el Registro Municipal de Solares</i> .....	428
3.	<i>Extinción del contrato de arrendamiento</i> .....	429
4.	<i>Desalojo, demolición o rehabilitación</i> .....	433
VII.	Declaración de ruina y solicitud de licencia de derribo .....	434
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 .....	436
1.	<i>Consideraciones previas. Interesados</i> .....	438
2.	<i>La declaración de ruina: procedimiento y resolución. Particulari- dades específicas</i> .....	440
3.	<i>Efectos de la resolución</i> .....	442
A)	Suspensión del carácter ejecutivo de la declaración de estado ruinoso .....	442
B)	Extinción de contratos de arrendamiento y desalojo. Reconstrucción y reparación .....	445
BIBLIOGRAFÍA .....		449
<i>Thomson Reuters ProView. Guía de uso</i>		