

ÍNDICE

ABREVIATURAS	19
PRESENTACIÓN	21
PARTE I. CONSERVACIÓN, INSPECCIÓN, VENTA FORZOSA Y RUINA URBANÍSTICA	23
CAPÍTULO I. CONSIDERACIONES PREVIAS COMUNES	25
Preguntas	26
CAPÍTULO II. CONSIDERACIONES PREVIAS: EL DEBER DE CONSERVACIÓN DE LOS EDIFICIOS	33
2. Análisis legislativo	33
2.1. Legislación estatal	33
2.2. Preguntas clave	35
3. Legislación autonómica	36
3.1. Andalucía	36
3.1.1. Normativa	36
3.1.2. Preguntas clave	41
3.1.3. Jurisprudencia	44
3.2. Aragón	48
3.2.1. Normativa	48
3.2.2. Preguntas clave	51
3.2.3. Jurisprudencia	52
3.3. Canarias	54
3.3.1. Normativa	54
3.3.2. Preguntas clave	55
3.3.3. Jurisprudencia	56
3.4. Cantabria	58
3.4.1. Normativa	58
3.4.2. Preguntas clave	59
3.4.3. Jurisprudencia	60
3.5. Castilla la Mancha	61
3.5.1. Normativa	61
3.5.2. Preguntas clave	64
3.5.3. Jurisprudencia	65

3.6. Castilla y León	66
3.6.1. Normativa	66
3.6.2. Preguntas clave	75
3.6.3. Jurisprudencia	75
3.7. Cataluña	76
3.7.1. Normativa	76
3.7.2. Preguntas clave	77
3.7.3. Jurisprudencia	78
3.8. Comunidad de Madrid	79
3.8.1. Normativa	79
3.8.2. Preguntas clave	80
3.8.3. Jurisprudencia	81
3.9. Comunidad Valenciana	84
3.9.1. Normativa	84
3.9.2. Preguntas clave	86
3.9.3. Jurisprudencia	87
3.10. Extremadura	89
3.10.1. Normativa	89
3.10.2. Preguntas clave	92
3.10.3. Jurisprudencia	94
3.11. Galicia	94
3.11.1. Normativa	94
3.11.2. Preguntas clave	96
3.11.3. Jurisprudencia	97
3.12. Islas Baleares	99
3.12.1. Normativa	99
3.12.2. Preguntas clave	101
3.12.3. Jurisprudencia	103
3.13. La Rioja	104
3.13.1. Normativa	104
3.13.2. Preguntas clave	105
3.13.3. Jurisprudencia	105
3.14. Navarra	105
3.14.1. Normativa	105
3.14.2. Preguntas clave	106
3.14.3. Jurisprudencia	107
3.15. País Vasco	108
3.15.1. Normativa	108

3.15.2. Preguntas clave	109
3.15.3. Jurisprudencia	110
3.16. Principado de Asturias	112
3.16.1. Normativa	112
3.16.2. Preguntas clave	113
3.16.3. Jurisprudencia	113
3.17. Región de Murcia	115
3.17.1. Normativa	115
3.17.2. Preguntas clave	116
3.17.3. Jurisprudencia	116
CAPÍTULO III. LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE LOS EDIFICIOS	119
1. Referencias legislativas	119
2. Legislación autonómica	119
2.1. Andalucía	119
2.1.1. Normativa	119
2.2. Aragón	123
2.2.1. Normativa	123
2.3. Canarias	124
2.3.1. Normativa	124
2.4. Cantabria	125
2.4.1. Normativa	125
2.5. Castilla la Mancha	126
2.5.1. Normativa	126
2.6. Castilla y León	127
2.6.1. Normativa	127
2.7. Cataluña	129
2.7.1. Normativa	129
2.8. Comunidad de Madrid	130
2.8.1. Normativa	130
2.9. Comunidad Valenciana	131
2.9.1. Normativa	131
2.10. Extremadura	132
2.10.1. Normativa	132
2.11. Galicia	132
2.11.1. Normativa	132
2.12. Islas Baleares	133
2.12.1. Normativa	133

2.13. La Rioja	135
2.13.1. Normativa	135
2.14. Navarra	136
2.14.1. Normativa	136
2.15. País Vasco	136
2.15.1. Normativa	136
2.16. Principado de Asturias	138
2.16.1. Normativa	138
2.17. Región de Murcia	139
2.17.1. Normativa	139
3. Preguntas clave	140
4. Modelo de expediente para la creación del registro de inspección técnica de construcciones y edificaciones	143
CAPÍTULO IV. LA VENTA FORZOSA	147
1. Comentario general	147
2. Referencias legislativas	148
2.1. Legislación estatal	149
2.2. Preguntas clave	149
3. Legislación autonómica	149
3.1. Andalucía	149
3.1.1. Normativa	149
3.2. Aragón	153
3.2.1. Normativa	153
3.3. Canarias	158
3.3.1. Normativa	158
3.4. Cantabria	161
3.4.1. Normativa	161
3.5. Castilla y León	162
3.5.1. Normativa	162
3.6. Cataluña	167
3.6.1. Normativa	167
3.7. Comunidad Valenciana	172
3.7.1. Normativa	172
3.8. Extremadura	176
3.8.1. Normativa	176
3.9. Galicia	176
3.9.1. Normativa	176

3.10. Islas Baleares	178
3.10.1. Normativa	178
3.11. La Rioja	183
3.11.1. Normativa	183
3.12. Navarra	185
3.12.1. Normativa	185
3.13. País Vasco	185
3.13.1. Normativa	185
3.14. Principado de Asturias	185
3.14.1. Normativa	185
3.15. Región de Murcia	189
3.15.1. Normativa	189
4. Jurisprudencia	192
5. Modelo de expediente	192
5.1. Trámites expediente concurso venta forzosa inmueble	192
5.2. Bases del concurso para la sustitución de propietario incumplidor	192
Anexo I. Modelo de proposición	194
CAPÍTULO V. LA DECLARACIÓN DE RUINA	195
1. La declaración de ruina en el ámbito de la legislación estatal	196
2. La declaración de ruina en el ámbito de la legislación autonómica	199
2.1. Andalucía	199
3. Normativa	204
3.1. Aragón	204
3.2. Canarias	206
3.3. Cantabria	208
3.4. Castilla la Mancha	209
3.5. Castilla y León	211
3.6. Cataluña	215
3.7. Comunidad de Madrid	216
3.8. Comunidad Valenciana	217
3.9. Extremadura	219
3.10. Galicia	220
3.11. Islas Baleares	221
3.12. La Rioja	222
3.13. Navarra	223

3.14. País Vasco	224
3.15. Principado de Asturias	225
3.16. Región de Murcia	231
4. Preguntas clave	232
5. La declaración de ruina y el catastro	234
6. Jurisprudencia	235
6.1. Ruina económica	235
6.2. Ruina urbanística	244
6.3. Ruina técnica	252
6.4. Ruina funcional	262
6.5. Ruina parcial	270
6.6. Otra jurisprudencia	272
7. Formularios	273
7.1. Expediente de ruina de inmueble	273
CAPÍTULO VI. LA DECLARACIÓN DE RUINA Y LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO	281
1. El marco legal estatal	281
1.1. Constitución española 1978	281
1.2. Ley orgánica 10/1995. Código penal	281
1.3. Ley 16/1985, de 25 de junio, del patrimonio histórico español	282
1.4. Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del régimen local	285
2. El marco legal de las comunidades autónomas	286
2.1. Andalucía	288
2.1.1. Preguntas clave	289
2.2. Aragón	290
2.2.1. Preguntas clave	292
2.3. Canarias	292
2.3.1. Preguntas clave	293
2.4. Cantabria	294
2.4.1. Preguntas clave	296
2.5. Castilla la Mancha	297
2.5.1. Preguntas clave	297
2.6. Castilla y León	298
2.6.1. Preguntas clave	300
2.7. Cataluña	300

2.7.1. Preguntas clave	302
2.8. Comunidad de Madrid	303
2.8.1. Preguntas clave	304
2.9. Comunidad Valenciana	304
2.9.1. Preguntas clave	305
2.10. Extremadura	306
2.10.1. Preguntas clave	307
2.11. Galicia	308
2.11.1. Preguntas clave	308
2.12. Islas Baleares	309
2.12.1. Preguntas clave	310
2.13. La Rioja	310
2.13.1. Preguntas clave	312
2.14. Navarra	313
2.14.1. Preguntas clave	313
2.15. País Vasco	314
2.15.1. Preguntas clave	316
2.16. Principado de Asturias	317
2.16.1. Preguntas clave	318
2.17. Región de Murcia	319
2.17.1. Preguntas clave	320
3. Jurisprudencia	320
CAPÍTULO VII. LA RUINA INMINENTE	331
1. Comentarios generales	331
2. Legislación	332
2.1. Legislación estatal	332
2.2. Legislación autonómica	333
2.2.1. Andalucía	333
2.2.2. Aragón	334
2.2.3. Canarias	334
2.2.4. Cantabria	335
2.2.5. Castilla la Mancha	335
2.2.6. Castilla y León	336
2.2.7. Cataluña	337
2.2.8. Comunidad de Madrid	337
2.2.9. Comunidad Valenciana	338
2.2.10. Extremadura	339

2.2.11. Galicia	339
2.2.12. Islas Baleares	340
2.2.13. La Rioja	340
2.2.14. Navarra	341
2.2.15. País Vasco	341
2.2.16. Principado de Asturias	341
2.2.17. Región de Murcia	343
3. Jurisprudencia	343
4. Expediente de declaración de situación legal de ruina urbanística a instancia de parte interesada	348
5. Expediente de declaración estado de ruina inminente	358
PARTE II. DISCIPLINA URBANÍSTICA	361
CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN: ¿QUÉ ES LA DISCIPLINA URBANÍSTICA?	365
CAPÍTULO II. LOS PRINCIPIOS DEL RÉGIMEN SANCIONADOR	365
2.1. El principio de legalidad	366
2.2. El principio de irretroactividad	371
2.2.1. Alcance	371
2.2.2. Inexistencia de un límite general a la retroactividad	372
2.2.3. El principio de irretroactividad no cubre los derechos futuros ni las expectativas	372
2.3. El principio de tipicidad	373
2.4. El principio de responsabilidad	379
2.5. El principio de proporcionalidad	381
2.6. El principio de prescripción	386
2.7. El principio de no concurrencias de sanciones	398
CAPÍTULO III. INFRACCIONES Y SANCIONES URBANÍSTICAS	405
3.1. Legislación	405
3.2. Clases de infracciones urbanísticas	405
3.3. Prescripción de las infracciones urbanísticas	406
3.4. Cuantía de las sanciones urbanísticas	408
3.5. Prescripción de las sanciones urbanísticas	412

CAPÍTULO IV. LOS RESPONSABLES DE LOS ILÍCITOS URBANÍSTICOS	423
CAPÍTULO V. CONCURSO DE NORMAS PUNITIVAS Y DE INFRACCIONES. CONCURRENCIA	449
CAPÍTULO VI. LA CADUCIDAD DEL PROCEDIMIENTO SANCIONADOR	453
CAPÍTULO VII. EXCLUSIÓN DEL BENEFICIO ECONÓMICO	467
CAPÍTULO VIII. RESTAURACIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA	481
CAPÍTULO IX. SUSPENSIÓN DE LICENCIAS	503
CAPÍTULO X. RESTAURACIÓN VOLUNTARIA DE LA REALIDAD FÍSICA O JURÍ- DICA ALTERADA	507
CAPÍTULO XI. INFRACCIONES CONEXAS	511
CAPÍTULO XII. CIRCUNSTANCIAS MODIFICATIVAS DE LA RESPONSABILIDAD	515
CAPÍTULO XIII. RESARCIMIENTO DE DAÑOS Y PERJUICIOS	519
CAPÍTULO XIV. LA RESPONSABILIDAD DE LAS EMPRESAS SUMINISTRADORAS	523
CAPÍTULO XV. FORMULARIOS	529
15.1. Procedimiento sancionador ordinario	529
15.2. Procedimientos sancionador mediante tramitación simplifi- cada	540