



**“Deberes de conservación,  
ordenes de ejecución y  
declaración de ruina,  
conforme a la legislación  
básica estatal y autonómica”**

BEATRIZ ANEIROS FILGUEIRA  
ARQUITECTO FCa

---



# DEBER DE CONSERVACION

**Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana**

## **Artículo 15. Contenido del derecho de propiedad del suelo: deberes y cargas.**

1. El derecho de propiedad de los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones comprende con carácter general, cualquiera que sea la situación en que se encuentren, los deberes siguientes:

a) Dedicarlos a usos que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística.

b) Conservarlos en las condiciones legales de seguridad, salubridad, accesibilidad universal, ornato y las demás que exijan las leyes para servir de soporte a dichos usos.

c) Realizar las obras adicionales que la Administración ordene por motivos turísticos o culturales, o para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, hasta donde alcance **el deber legal de conservación**. En éste último caso, las obras podrán consistir en la adecuación a todas o alguna de las exigencias básicas establecidas en el **Código Técnico de la Edificación**, debiendo fijar la Administración de manera motivada el nivel de calidad que deba ser alcanzado para cada una de ellas.





# EL DEBER LEGAL DE CONSERVACION

---

*DECRETO 143/2016, de 22 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia.*

Artículo 332. Deberes de uso, conservación y rehabilitación

...

2. El deber de conservación a cargo de los propietarios alcanza hasta el importe correspondiente a 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 destinado legalmente al uso que le sea propio (artículo 135.2 de la LSG).



# DEBER DE CONSERVACIÓN

## CUESTIONES A TENER EN CUENTA:

- Adaptación al Código Técnico..

### Artículo 2. Ámbito de aplicación.

...

3. Igualmente, **el CTE se aplicará a las obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que se realicen en edificios existentes, siempre y cuando dichas obras sean compatibles con la naturaleza de la intervención y, en su caso, con el grado de protección que puedan tener los edificios afectados. La posible incompatibilidad de aplicación deberá justificarse en el proyecto y, en su caso, compensarse con medidas alternativas que sean técnica y económicamente viables.**

4. A estos efectos, **se entenderá por obras de rehabilitación** aquéllas que tengan por objeto actuaciones tendentes a lograr alguno de los siguientes resultados:

a) **La adecuación estructural**, considerando como tal las obras que proporcionen al edificio condiciones de seguridad constructiva, de forma que quede garantizada su estabilidad y resistencia mecánica.

b) **La adecuación funcional**, entendiéndose como tal la realización de las obras que proporcionen al edificio mejores condiciones respecto de los requisitos básicos a los que se refiere este CTE. Se consideran, en todo caso, **obras para la adecuación funcional de los edificios, las actuaciones que tengan por finalidad la supresión de barreras y la promoción de la accesibilidad, de conformidad con la normativa vigente;**

o  
c) **La remodelación de un edificio con viviendas que tenga por objeto modificar la superficie destinada a vivienda o modificar el número de éstas, o la remodelación de un edificio sin viviendas que tenga por finalidad crearlas.**

-Importancia de la denominación del tipo de obras en el Planeamiento relacionados con la definición del Deber de Conservación y la aplicación del Código Técnico.:

“El título del Proyecto”.





# DEBER DE CONSERVACIÓN

---

## CUESTIONES A TENER EN CUENTA:

- Adaptación al Código Técnico.

### **Artículo 5. Condiciones generales para el cumplimiento del CTE.**

#### 5.1 Generalidades.

...

**3. Para justificar que un edificio cumple las exigencias básicas que se establecen en el CTE podrá optarse por:**

- a) Adoptar soluciones técnicas basadas en los DB, cuya aplicación en el proyecto, en la ejecución de la obra o en el mantenimiento y conservación del edificio, es suficiente para acreditar el cumplimiento de las exigencias básicas relacionadas con dichos DB; o**
- b) Soluciones alternativas, entendidas como aquéllas que se aparten total o parcialmente de los DB. El proyectista o el director de obra pueden, bajo su responsabilidad y previa conformidad del promotor, adoptar soluciones alternativas, siempre que justifiquen documentalmente que el edificio proyectado cumple las exigencias básicas del CTE porque sus prestaciones son, al menos, equivalentes a los que se obtendrían por la aplicación de los DB.**



# DEBER DE CONSERVACIÓN

---

## CUESTIONES A TENER EN CUENTA:

- Adaptación al Código Técnico.

DB-SE (SEGURIDAD ESTRUCTURAL)

DB SI (SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO)

DB-SUA (SEGURIDAD DE UTILIZACIÓN Y ACCESIBILIDAD)

DB-HE (AHORRO DE ENERGÍA)

DB-HR (PROTECCIÓN FRENTE AL RUIDO)

DB-HS (SALUBRIDAD)





# ORDENES DE EJECUCIÓN

---

*DECRETO 143/2016, de 22 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia.*

Artículo 333. Objeto de las órdenes de ejecución

Los ayuntamientos, de oficio o a instancia de cualquier interesado, mediante el correspondiente expediente y previa audiencia de los interesados, dictarán órdenes de ejecución que obliguen a los propietarios de bienes inmuebles a:

- a) Realizar las actuaciones necesarias **para dar debido cumplimiento a los deberes** señalados en el artículo anterior (artículo 136.1.a) de la LSG).
- b) Realizar las actuaciones necesarias para adaptar las edificaciones y construcciones al entorno, según lo establecido en los artículos 91 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y 216 de este reglamento (artículo 136.1.b) de la LSG).



# ORDENES DE EJECUCIÓN

---

*LAS ORDENES DE EDIFICACION EXISTEN DESDE EL AÑO 1956* **Ley de 12 de mayo de 1956 sobre régimen del suelo y ordenación urbana.**

## Sección segunda

### Órdenes de ejecución o suspensión de obras u otros usos

Artículo ciento sesenta y ocho.

1. Los propietarios de terrenos, urbanizaciones particulares, edificaciones y carteles, deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos.
2. Los Ayuntamientos y, en su caso, los demás Organismos competentes ordenarán, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones.

Artículo ciento sesenta y nueve.

1. Los Ayuntamientos y, en su caso, las Diputaciones Provinciales y la Comisiones Provinciales de Urbanismo podrán también ordenar, por motivos de interés turístico o estético, la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública, sin que estén previamente incluidas en Plan alguno de ordenación.
2. Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si se contuvieren en el límite del deber de conservación que les corresponde, y con cargo a fondos de la entidad que lo ordene cuando lo rebasaren para obtener mejoras de interés general.
3. Los propietarios de bienes incluidos en los catálogos a que se refiere el artículo veinte podrán recabar, para conservarlos, la cooperación de los Ayuntamientos y Diputaciones, que la prestarán en condiciones adecuadas.





# ORDENES DE EJECUCIÓN

---

## CUESTIONES A TENER EN CUENTA:

- Concreción de las mismas y plazo.
- Advertimiento del incumplimiento.
- Ejecución forzosa y posibles sanciones
- Informes previos municipales: técnico y jurídico.
- Autorizaciones previas pertinentes y obligación de título habilitante Municipal.
- Audiencia al interesado.



# DECLARACION DE RUINA

---

*DECRETO 143/2016, de 22 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia.*

## **Artículo 341. Declaración de ruina**

- I. Cuando alguna construcción o parte de ella estuviera en estado ruinoso, el ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación y acordará la total o parcial demolición, o lo procedente para garantizar la seguridad, previa tramitación del oportuno expediente contradictorio con audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera (artículo 141.1 de la LSG).
- a) Ruina económica
- b) Ruina técnica

## **Art. 346. Peligro inminente para personas o bienes.**

- El alcalde bajo su responsabilidad dispondrá lo necesario para garantizar la seguridad y el desalojo de los ocupantes.
- Obligación de un Informe técnico.





# DECLARACION DE RUINA

---

## CONSECUENCIAS DE DECLARAR UN EDIFICIO EN RUINA

Las principales consecuencias de la declaración de ruina de un edificio son:

- Orden de ejecución del ayuntamiento hacia el propietario para que procedan a reparar el inmueble o bien procedan a la demolición.
- Inscripción, una vez realizada la demolición, de la finca en el registro de solares vacíos.
- Inscripción en el registro de la propiedad y comunicación al catastro de la situación.
- Extinción de los contratos de arrendamiento que pudiera haber vigentes sobre el inmueble.
- Caducidad de cualquier licencia de actividad que pudiera afectar al inmueble.



# DEBER DE EDIFICAR

*NO OLVIDEMOS QUE EXISTE EL DEBER DE EDIFICAR desde el año 1956: Ley de 12 de mayo de 1956 sobre régimen del suelo y ordenación urbana.*

Registro de solares.

## TÍTULO CUARTO

Ejercicio de las facultades relativas al uso y edificación del suelo

### CAPÍTULO PRIMERO

Fomento de la edificación

#### Sección primera

Plazos de edificación y enajenación forzosa de propiedades

Artículo ciento cuarenta y dos.

1. El propietario de solares, según el párrafo 3 del artículo sesenta y tres, deberá emprender la edificación dentro del plazo fijado en el Plan, proyecto de urbanización o expropiación, programa de actuación o acuerdo de declaración de interés inmediato de urbanización y edificación del polígono o manzana.
2. Si no estuviere determinado, el plazo será el siguiente:
  1. De dos años, contados desde que el polígono o manzana merezca la calificación de casco según el párrafo 4 del artículo doce si el propietario de la parcela hubiere cedido los terrenos viales y de parques y jardines y costeado la urbanización, como mínimo, en la proporción señalada por los artículos ciento dieciséis y ciento diecisiete; y
  2. De tres años, a contar de la recepción provisional de las obras fundamentales de urbanización de que trata el párrafo 1 del artículo sesenta y siete, en los demás casos.

Artículo ciento cuarenta y cuatro.

Transcurrido el plazo correspondiente y el de prórroga, en su caso, sin que el propietario hubiere emprendido y seguido a ritmo normal la edificación de un solar, ajustada al Plan, la parcela quedará inmediatamente en venta forzosa y será individualizada e inscrita por el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier persona en el Registro municipal de solares.

2. Las fincas a que se refiere el párrafo 2 del artículo ciento cuarenta y dos deberán ser, previo expediente tramitado de oficio o a instancia de parte, incluidas en el Registro de solares, pero no pasarán a la situación de venta forzosa hasta que haya transcurrido el plazo de dos años, a contar desde aquella inclusión, sin que durante este plazo se hubieren iniciado o continuado por el propietario las obras de edificación, o luego no las desarrollara con ritmo normal.



# SUPUESTO PRACTICO

---

## EDIFICIOS SIN TERMINAR

Se plantea la siguiente edificación sin terminar, en un Ayuntamiento de Galicia.



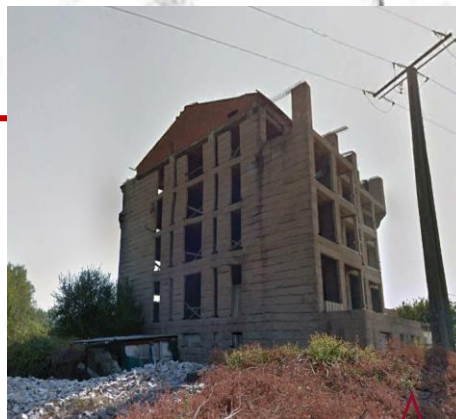
Edificio con licencia del año 2004 en base a un planeamiento del año 1992. El PGOM en vigor fue revisado en el año 2012.  
Construido entre el año 2005 hasta el 2007.

Plantear esquemáticamente el procedimiento administrativo y las actuaciones a realizar por la administración.  
Posibles vías y alternativas.



# SUPUESTO PRACTICO

## EDIFICIOS SIN TERMINAR



### Dentro del deber legal de conservación

Valor de las actuaciones no superan el 50% del valor de nueva edificación de similares características

Informe técnico

Expediente de caducidad de licencia

### Más allá del deber legal de conservación.

Valor de las actuaciones superan el 50% del valor de construcción de nueva edificación de sus mismas características.

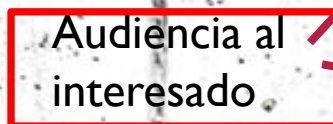
Audiencia al interesado

Orden de ejecución

Se termina el edificio

Expediente de ruina

Se demuele el edificio





# ACCESIBILIDAD UNIVERSAL

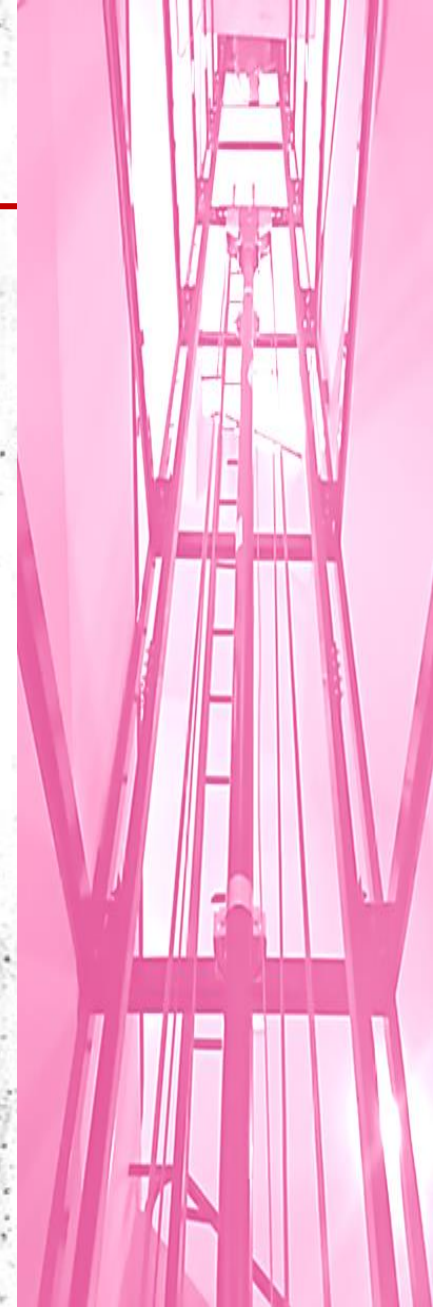
---

## I. Ley 8/2013 de Rehabilitación, regeneración y renovación urbanas y la Ley 49/1960 sobre propiedad horizontal.

I. Tendrán **carácter obligatorio** y no requerirán de acuerdo previo de la Junta de propietarios, impliquen o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, y vengán impuestas por las Administraciones Públicas o solicitadas a instancia de los propietarios, las siguientes actuaciones:

a) Los trabajos y las obras que resulten necesarias para el adecuado mantenimiento y cumplimiento del deber de conservación del inmueble y de sus servicios e instalaciones comunes, incluyendo en todo caso, las necesarias para satisfacer los requisitos básicos de seguridad, habitabilidad y **accesibilidad universal**, así como las condiciones de ornato y cualesquiera otras derivadas de la imposición, por parte de la Administración, del deber legal de conservación.

b) Las obras y actuaciones que resulten necesarias para garantizar los ajustes razonables en materia de **accesibilidad universal** y, en todo caso, las requeridas a instancia de los propietarios en cuya vivienda o local vivan, trabajen o presten servicios voluntarios, personas con discapacidad, o mayores de setenta años, con el objeto de asegurarles un uso adecuado a sus necesidades de los elementos comunes, así como la instalación de rampas, ascensores u otros dispositivos mecánicos y electrónicos que favorezcan la orientación o su comunicación con el exterior, siempre que el importe repercutido anualmente de las mismas, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas, no exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes. No eliminará el carácter obligatorio de estas obras el hecho de que el resto de su coste, más allá de las citadas mensualidades, sea asumido por quienes las hayan requerido.



# ACCESIBILIDAD UNIVERSAL

## ‘Guía práctica del CERMi (Comité de entidades Representantes de Personas con discapacidad de la Comunidad de Madrid):

### 4

¿QUIÉNES PUEDEN PEDIR REFORMAS PARA MEJORAR LA ACCESIBILIDAD DE LOS EDIFICIOS DE VIVIENDAS?

Pueden pedir las reformas para mejorar la accesibilidad:

- > Las personas propietarias de una vivienda donde una persona con discapacidad o una persona de más de 70 años vive, trabaja o colabora como voluntaria. Puede ser que la persona propietaria sea la persona con discapacidad, la persona de más de 70 años, un familiar u otra persona.
- > Cualquier persona que sea propietaria de una vivienda del edificio.
- > Las Administraciones Públicas, cuando obligan a los propietarios del edificio a hacer las obras. Una Administración Pública puede ser la Comunidad de Madrid o el Ayuntamiento de Madrid.

### 5

¿ES NECESARIO QUE TODOS LOS VECINOS ESTÉN DE ACUERDO PARA HACER LAS OBRAS?

Depende del coste de las obras.

Los vecinos de la comunidad de un edificio de viviendas pagan todos los meses una cuota para los gastos habituales, por ejemplo, la limpieza, la luz de los portales o el mantenimiento de los jardines. Por otra parte, las comunidades de propietarios pueden pedir ayudas o subvenciones, por ejemplo, a la Comunidad de Madrid.

El límite para necesitar un acuerdo de los vecinos son 12 cuotas mensuales descontadas las subvenciones:

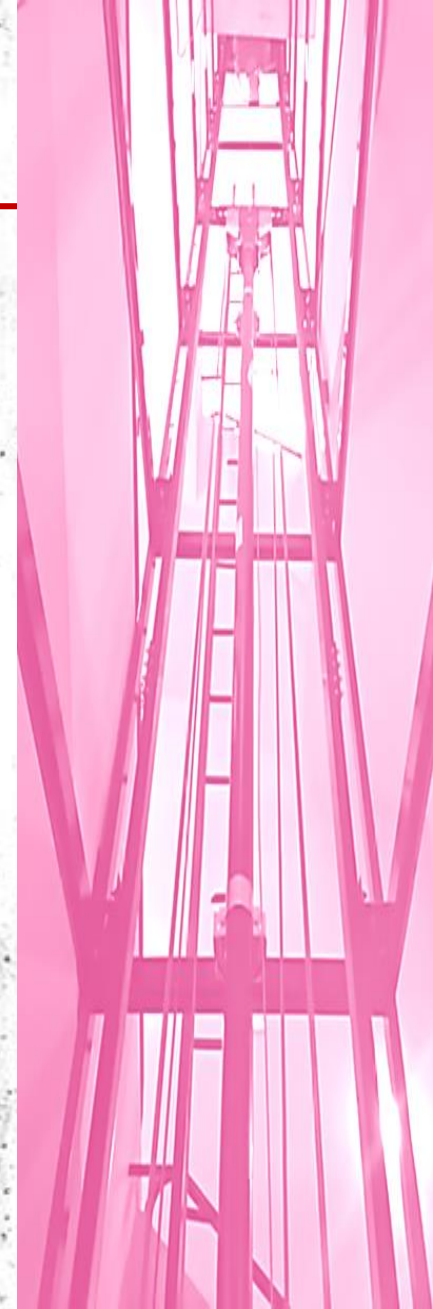
- > Una obra que cueste menos de 12 cuotas mensuales por vecino no necesita el voto de la mayoría de los vecinos o un acuerdo entre ellos.
- > En una obra que cueste más de 12 cuotas mensuales por vecino hay dos posibilidades:
  - El vecino que pide la obra paga el coste por encima de las 12 cuotas mensuales. En este caso, no es necesario el acuerdo y la obra se hace.
  - La mayoría de los propietarios que representan la mayoría de la superficie de las viviendas votan a favor de las obras.
  - Todos los vecinos pagan la obra y ninguno puede oponerse a pagar. En estos casos, suman como votos a favor:
    - Los votos a favor de los vecinos presentes en reunión.
    - Los vecinos que no estaban en la reunión y no dicen nada contra las obras en los 30 días siguientes a la votación.



# ACCESIBILIDAD UNIVERSAL

---

**Cuando el importe repercutido** anualmente como consecuencia de la realización de obras de accesibilidad **exceda de doce mensualidades ordinarias** de gasto comunes **y el acuerdo haya sido adoptado por el voto favorable de la mayoría de propietarios** que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación, la comunidad quedará obligada al pago de los gastos y todos los propietarios, hayan votado a favor o en contra, están obligados a cumplir el acuerdo y, por tanto, a pagar. En cualquier caso, el carácter obligatorio de las obras no se elimina por el hecho de que el resto de su coste, más allá de las citadas mensualidades, **sea asumido por quienes lo hayan requerido, cuando no se obtiene la citada mayoría.**



# ACCESIBILIDAD UNIVERSAL

## 2. Real Decreto Legislativo 7/2015 Texto refundido de la Ley del suelo y Rehabilitación Urbana

### Art. 4. Ordenación del territorio y ordenación urbanística.

4. Las Administraciones Públicas adoptarán medidas que aseguren la realización de las obras de conservación, y la ejecución de actuaciones de rehabilitación edificatoria, de regeneración y renovación urbanas que sean precisas y, en su caso, formularán y ejecutarán los instrumentos que las establezcan, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones; obsolescencia o vulnerabilidad de barrios, de ámbitos, o de conjuntos urbanos homogéneos; o situaciones graves de pobreza energética. Serán prioritarias, en tales casos, las medidas que procedan para eliminar situaciones de infravivienda, para garantizar la seguridad, salubridad, habitabilidad y **accesibilidad universal** y un uso racional de la energía, así como aquellas que, con tales objetivos, partan bien de la iniciativa de los propios particulares incluidos en el ámbito, bien de una amplia participación de los mismos en ella.

.....

### Artículo 15. Contenido del derecho de propiedad del suelo: deberes y cargas.

I. El derecho de propiedad de los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones comprende con carácter general, cualquiera que sea la situación en que se encuentren, los deberes siguientes:

b) **Conservarlos** en las condiciones legales de seguridad, salubridad, **accesibilidad universal**, ornato y las demás que exijan las leyes para servir de soporte a dichos usos



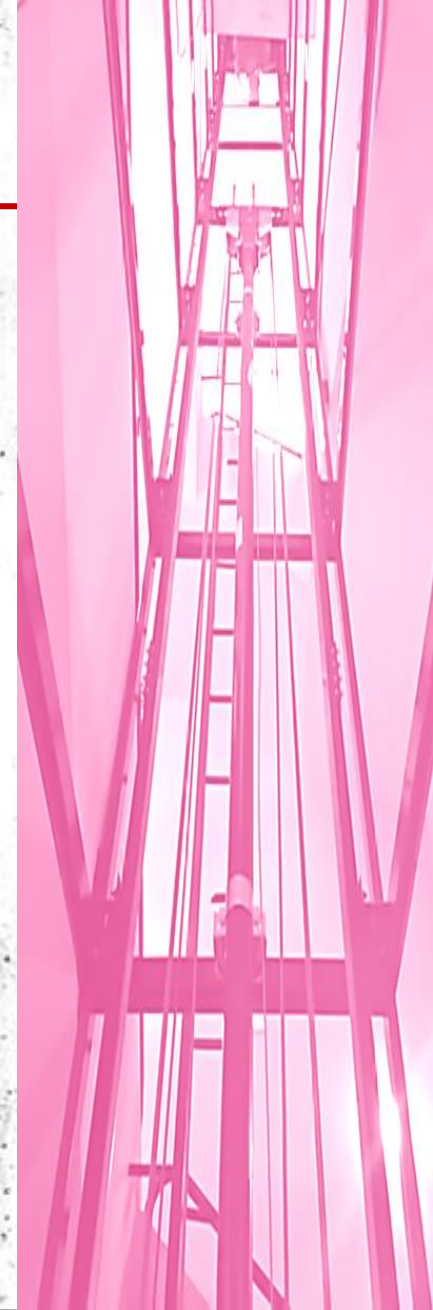


# ACCESIBILIDAD UNIVERSAL

## 2. Real Decreto Legislativo 7/2015 Texto refundido de la Ley del suelo y Rehabilitación Urbana

### Artículo 24. Reglas específicas de las actuaciones sobre el medio urbano

**4. Será posible ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos que garanticen la accesibilidad universal, así como las superficies comunes de uso privativo, tales como vestíbulos, descansillos, sobrecubiertas, voladizos y soportales, tanto si se ubican en el suelo, como en el subsuelo o en el vuelo, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución y siempre que quede asegurada la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones y demás elementos del dominio público. Los instrumentos de ordenación urbanística garantizarán la aplicación de la regla básica establecida en el párrafo anterior, bien permitiendo que aquellas superficies no computen a efectos del volumen edificable, ni de distancias mínimas a linderos, otras edificaciones o a la vía pública o alineaciones, bien aplicando cualquier otra técnica que, de conformidad con la legislación aplicable, consiga la misma finalidad.** Asimismo, el acuerdo firme en vía administrativa a que se refiere el apartado 2, además de los efectos previstos en el artículo 42.3, legitima la ocupación de las superficies de espacios libres o de dominio público que sean de titularidad municipal, siendo la aprobación definitiva causa suficiente para que se establezca una cesión de uso del vuelo por el tiempo en que se mantenga la edificación o, en su caso, su recalificación y desafectación, con enajenación posterior a la comunidad o agrupación de comunidades de propietarios correspondiente. Cuando fuere preciso ocupar bienes de dominio público pertenecientes a otras Administraciones, los Ayuntamientos podrán solicitar a su titular la cesión de uso o desafectación de los mismos, la cual procederá, en su caso, de conformidad con lo previsto en la legislación reguladora del bien correspondiente.



# ACCESIBILIDAD UNIVERSAL

---

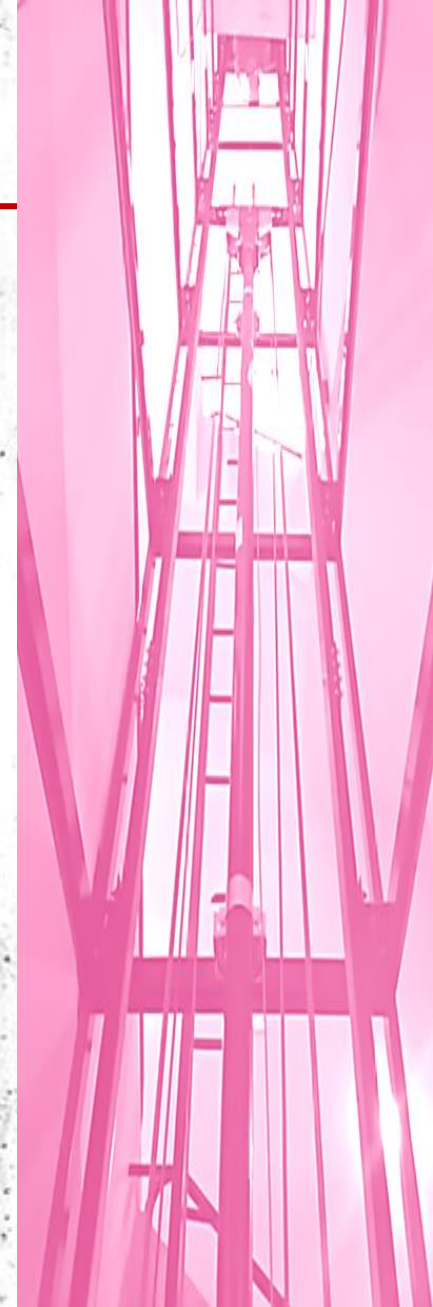
## 3. LEY 2/2016 DEL SUELO DE GALICIA.

el artículo 135 *Deberes de uso, conservación y rehabilitación:*

Los propietarios de toda clase de terrenos, construcciones, edificios e instalaciones habrán de:

...

c) **Conservarlos** en las condiciones legales para servir de soporte a dichos usos y, en todo caso, en las de seguridad, salubridad, **accesibilidad universal** y ornato legalmente exigibles.





# ACCESIBILIDAD UNIVERSAL

## 4. DECRETO 143/2016, de 22 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia.

Artículo 332. Deberes de uso, conservación y rehabilitación

...

c) Conservarlos en las condiciones legales para servir de soporte a dichos usos y, en todo caso, en las de seguridad, salubridad, **accesibilidad universal** y ornato legalmente exigibles (artículo 135.1.c) de la LSG).

ANEXO DE DEFINICIONES DEL REGLAMENTO:

**No computarán como aumento de volumen:**

1º. Los cierres de los paramentos frontales de terrazas y balcones que ya estén cubiertos y cerrados por tres orientaciones, que no se realicen con elementos opacos o de fábrica.

2º. La instalación de toldos sobre lo terreno, las terrazas o en fachadas, cuando se realice mediante estructuras ligeras desmontables y sin cierres laterales.

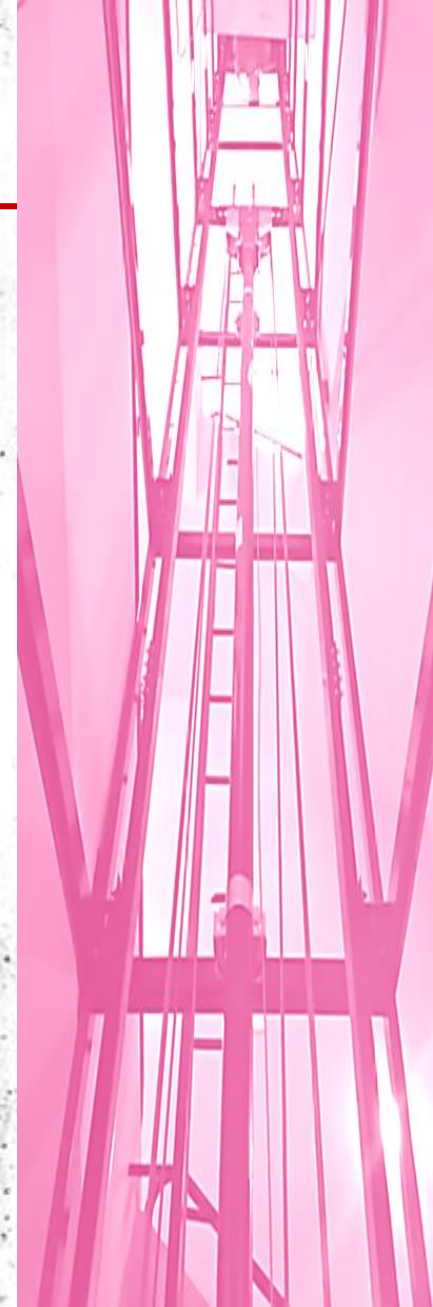
3º. Cuando quede suficientemente acreditada su necesidad, y con la menor incidencia posible:

– **La ejecución de obras e instalaciones tendentes a la adecuación a la normativa de accesibilidad, incluyendo la instalación de nuevos ascensores y sus casetas de operaciones en las azoteas de los edificios.**

– Las obras e instalaciones que garanticen el cumplimiento de los requisitos establecidos en la normativa sismorresistente y de protección contra incendios.

– Las actuaciones necesarias para el cumplimiento de los requisitos básicos relacionados en la normativa vigente en materia de ordenación de la edificación.

– Las actuaciones de mejora de la envolvente que se realicen para reducir la demanda energética en edificaciones existentes en el momento de la entrada en vigor de la Ley 2/2016, de 10 de febrero.



# ACCESIBILIDAD UNIVERSAL

La Opinión  
A Coruña

LOC+ KIOSCO

## La falta de accesibilidad en edificios impide a 160.000 gallegos salir de casa sin ayuda

Otros seis mil viven encerrados ante su imposibilidad de bajar a la calle || Seis de cada diez inmuebles tienen escalones en el portal y en el 23% no hay ascensor

Paula Pérez | 17.11.2019 | 22:04

### El Ideal Gallego



CORUÑA ÁREA METROPOLITANA GALICIA ESPAÑA MUNDO ECONOMÍA POLÍTICA CULTURA SOCIEDAD DEPORTES OPINIÓN ESPAZO EDUCATIVO PYME

## A Coruña es solo un 20% accesible pese a estar en el podio gallego

El colectivo Aspaym (Asociación de personas con lesión medular y otras discapacidades físicas) coloca a la ciudad en el podio de las más accesibles después de Pontevedra y Lugo.

La Voz de Galicia

PONTEVEDRA

## Los edificios se «lavan la cara» pero suspenden en accesibilidad

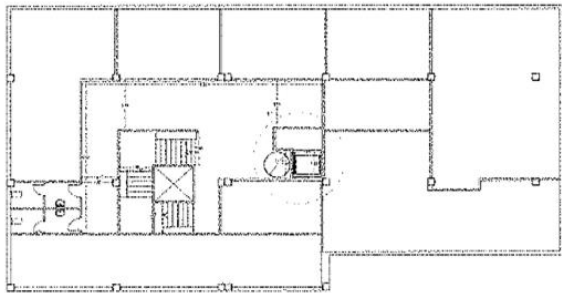
El 60 % de las obras en marcha en inmuebles son en fachadas y el resto, en cubiertas



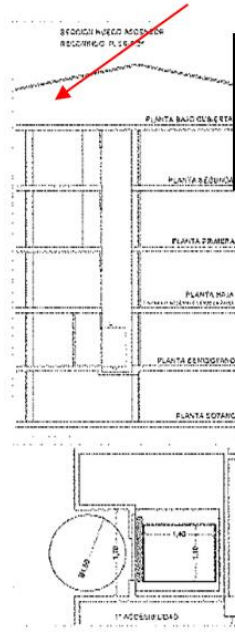


# SUPUESTO PRACTICO

Se plantea inicialmente por la comunidad de propietarios de un edificio de uso exclusivo comercial un Proyecto para ubicar un ascensor que comunica todas las plantas en vertical excepto el bajo cubierta que cuenta con una altura máxima de cumbra de 2,50 m:



CONSTRUCCIÓN CERRADA 2010  
PLAN  
DE UN COMPLEJO COMERCIAL EN GALICIA



Planta Baja  
cubierta sin  
ascensor. ¶

Está ubicado en un Ayuntamiento de Galicia con PGOM del año 2010 y la parcela cuenta con la siguiente ordenanza:

# SUPUESTO PRACTICO

## Artº 109. Ordenanza U-8. Actuacións residenciais unitarias consolidadas

### 1. Definición e ámbito

Comprende esta Ordenanza os ámbitos existentes de actuacións unitarias residenciais de ordenación conxunta que conforman pezas morfolóxicas autónomas na estrutura urbana, e que por ser resultado dun proxecto

urbanístico específico (Plan Parcial ou Estudo de Detalle), non poden asimilarse ás ordenanzas-tipo que define o Plan.

Así mesmo inclúen os solos dotacionais ou viarios públicos, vinculados a ditas pezas, que forman parte do mesmo tecido urbano.

As ordenacións que se incorporan a esta zona de Ordenanza, corresponden a los expedientes de planeamento u ordenación de detalle que se relaciona a continuación:

- Plan Parcial Os Tilos, con aprobación definitiva do 26-2-1981.

### 2. Sistema de ordenación

En xeral trátase de edificación exenta en bloque residencial multifamiliar, formando tanto cuarteiróns semipechados como desenvolvementos lineais, se ben existen tamén casos de conxuntos de vivenda unifamiliar.

A súa regulación persegue a conservación das características da súa ordenación urbanística, así como as tipoloxías edificatorias existentes e a volumetría que se recolle nos planos de ordenación. Para isto a Ordenanza remítese caso a caso á realidade construída e á normativa técnica orixinal que amparan a actuación.

### 3. Condicións da parcelación e da edificación

Con carácter xeral, e salvo indicación expresa en planos de ordenación, manteranse as condicións de parcelación e as edificacións existentes no momento da aprobación do Plan Xeral.

#### Solo de aplicación da ordenanza

Nos ámbitos da ordenanza diferénciense os solos de carácter privado, vinculados ao aproveitamento lucrativo materializado, e aqueles que pertencendo ao mesmo tecido urbano, e polo tanto afectos á mesma ordenanza, son viais ou dotacións de carácter público.

As superficies de solo privado serán loxicamente as de referencia á hora de reaxustar os parámetros de edificabilidade, recuamentos e ocupación, cando, pola modificación da superficie de referencia inicial resultante das cesións de viais e dotacións públicas realizadas, os parámetros establecidos no documento de planeamento orixinal xa non foran aplicables.



# SUPUESTO PRACTICO

## Edificabilidad asociada

A edificabilidade lucrativa asociada ás zonas así delimitadas será, polo tanto, o resultante do cómputo das superficies efectivamente construídas, con relación á superficie de solo privada restante do ámbito orixinal correspondente á actuación unitaria, de acordo co seu documento de planeamento.

## Parámetros volumétricos

As aliñacións, rasantes e alturas da edificación reflectidas nos planos de ordenación recollen as existentes na realidade.

## Obras permitidas

Permítese as seguintes obras, manténdose en todos os casos o volume edificado preexistente, e o carácter unitario do conxunto, e sen prexuízo doutras limitacións, derivadas de normas de protección, que poidan afectar aos edificios:

### a) Obras na edificación existente mediante licencia:

De conservación, consolidación, rehabilitación e reestruturación. Incluso as de reforma destinadas á instalacións de ascensores, co obxecto de adaptalos edificios ó determinado na Lei 8/1997 de Accesibilidade e Supresión de Barreiras, admitíndose o empraçamento destas instalacións nos espazos libres de uso privado das edificacións. Neste caso se estará ó establecido no Artº 22 da citada Lei 8/1997.

### b) Obras de nova edificación mediante licencia:

De reconstrución da edificación existente, cando se pretenda a substitución de edificio(s) existente(s) reproducindo fielmente as súas características volumétricas, tipolóxicas e de posición. A superficie edificable será a mesma a substituír, a xustificar mediante o correspondente levantamento do(s) edificio(s) a demoler, que deberá incorporarse ao proxecto.

### c) Obras de nova edificación que requiren a tramitación de Estudo de Detalle e Proxecto de Urbanización, previo ou simultáneo á licencia:

De modificación da edificación existente, cando se pretenda substituír e alterar a posición e/ou características volumétricas ou tipolóxicas do(s) edificio(s). Neste caso tamén a superficie

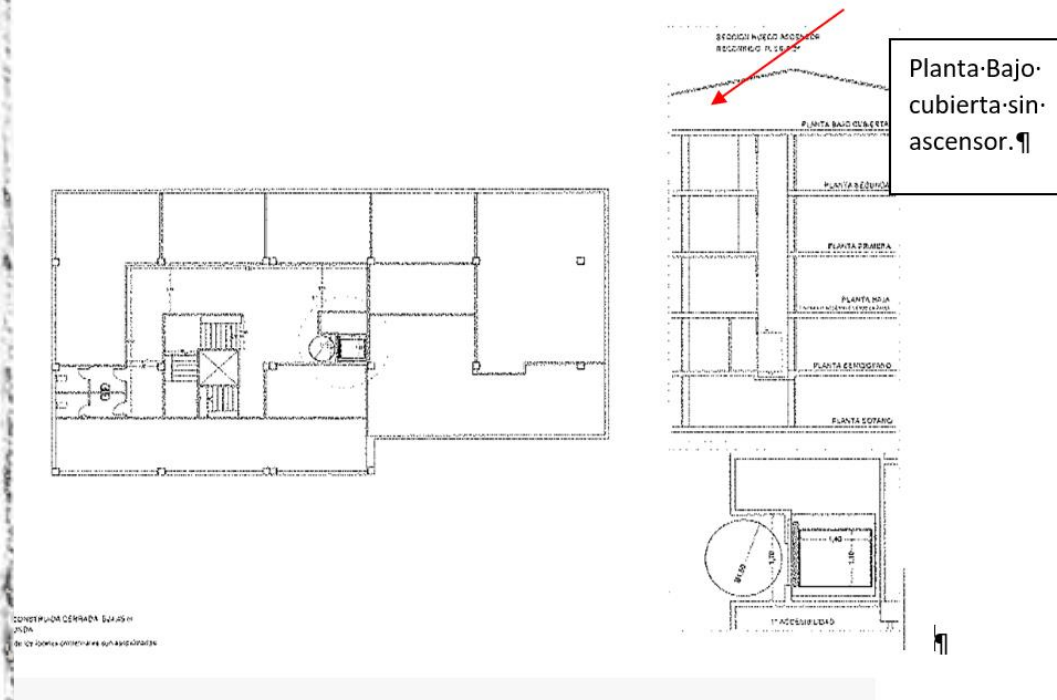
Por tanto es una edificación dentro de suelo urbano consolidado, con la ordenanza de aplicación U-6 que regula las actuaciones consolidadas por la edificación y ejecutada en virtud de licencia con planeamiento anterior. Volumen consolidado por más de treinta años de antigüedad.



# SUPUESTO PRACTICO

Uno de los propietarios denuncia ante el Ayuntamiento que se debe subir con el ascensor hasta el bajo cubierta, ya que se ubican varios trasteros almacenes de algunos de los usuarios.

Ver la viabilidad técnica y urbanística de dicha solicitud y las posibles actuaciones de la administración.

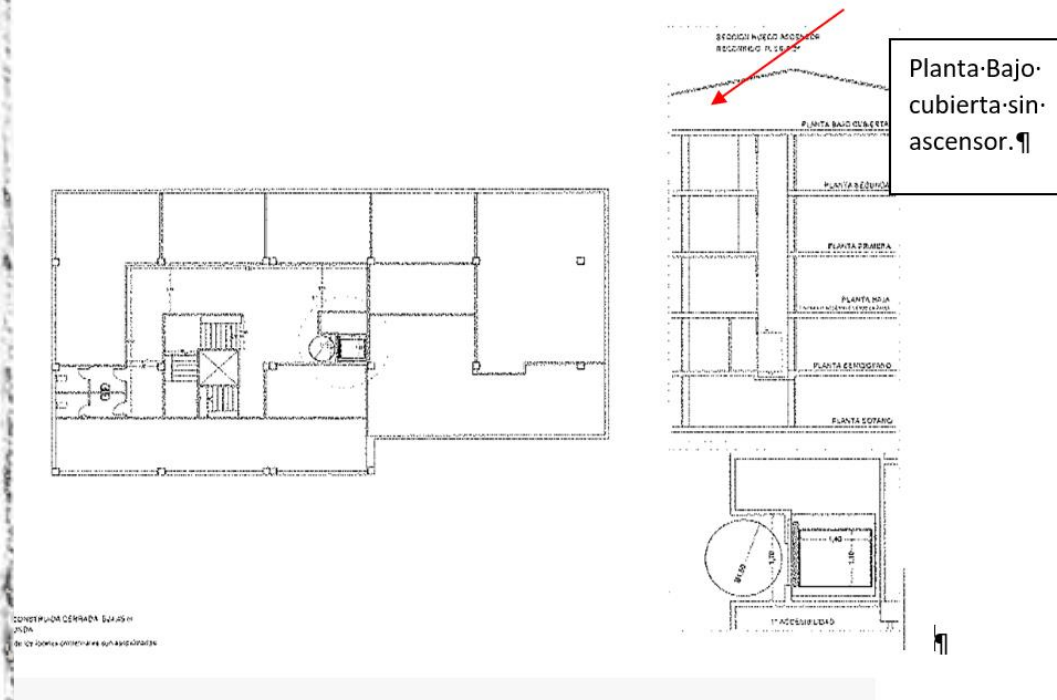




# SUPUESTO PRACTICO

Uno de los propietarios denuncia ante el Ayuntamiento que se debe subir con el ascensor hasta el bajo cubierta, ya que se ubican varios trasteros almacenes de algunos de los usuarios.

Ver la viabilidad técnica y urbanística de dicha solicitud y las posibles actuaciones de la administración.



# LEY DE REHABILITACION

---

*LEY 1/2019, de 22 abril, de rehabilitación y de regeneración y renovación urbanas de Galicia.*

## ASPECTOS A COMENTAR:

- Introducción de mecanismos de **gestión urbanística** en los suelos urbanos consolidados. Transferencias de aprovechamiento y cuotas de propiedad.
- Definición y tratamiento de los núcleos rurales abandonados.
- Tramitación simplificada del planeamiento.
- Plan Especial Tipo
- Tratamiento de la accesibilidad universal





# LEY DE REHABILITACION

---

*LEY 1/2019, de 22 abril, de rehabilitación y de regeneración y renovación urbanas de Galicia.*

## TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTO:

- 3. Cuando los procesos de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas supongan el incremento de las dotaciones públicas, o cuando las determinaciones de protección del patrimonio cultural hagan inviable la materialización del aprovechamiento al que tengan derecho las personas propietarias del suelo o de las edificaciones, podrá posibilitarse, **de acuerdo con el procedimiento que se determine reglamentariamente, la transferencia del aprovechamiento urbanístico a terrenos del suelo urbano no consolidado, con ordenación en detalle aprobada, emplazados fuera del ámbito delimitado para la actuación.**

Excepcionalmente, dicha transferencia del aprovechamiento urbanístico **podrá establecerse a ámbitos de suelo urbano consolidado** en los que la administración disponga de:

- a) Aprovechamiento obtenido por la reducción del derecho a la propiedad del suelo adquirido a través de actuaciones de sustitución o venta forzosa o de expropiación forzosa por incumplimiento de la función social de la propiedad, o
- b) Terrenos o edificaciones de su titularidad.



# LEY DE REHABILITACION

---

*LEY 1/2019, de 22 abril, de rehabilitación y de regeneración y renovación urbanas de Galicia.*

## DEFICIT DE APARCAMIENTOS:

Art. 15.4. No obstante lo dispuesto en los apartados 7 y 8 del artículo 42 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, en los procesos de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas, en los terrenos destinados a dotaciones y equipamientos urbanísticos, el planeamiento podrá establecer una calificación diferente para el subsuelo de los terrenos de titularidad privada que se cedan a los ayuntamientos con destino a nuevos espacios públicos, con la finalidad de permitir la implantación de uso privados con destino a plazas de aparcamiento para cubrir las necesidades de las viviendas integrantes de un ámbito sometido a una actuación de regeneración o renovación urbana, siempre que se garantice la viabilidad del uso previsto sobre rasante, la calidad ambiental y la debida protección del espacio urbano, así como la compensación que, en su caso, corresponda a la administración que haya de recibir la dotación o el equipamiento.

- Art. 15.6. Los planes especiales que afecten a ámbitos de protección patrimonial podrán modificar las determinaciones y el ámbito definido en el plan general para incluir en el mismo los terrenos o edificaciones destinadas a paliar el déficit de aparcamientos, equipamientos o dotaciones, públicos o privados, existentes en el ámbito, sin sujetarse a los trámites que para la alteración de los planes generales prevé la legislación del suelo de Galicia.





# LEY DE REHABILITACION

---

*LEY 1/2019, de 22 abril, de rehabilitación y de regeneración y renovación urbanas de Galicia.*

## **GESTION:**

Artículo 19. Las formas de gestión

1. La gestión de las actuaciones en el medio urbano que impliquen transformación urbanística se ejecutarán a través de cualquiera de los sistemas de actuación previstos en la Ley del suelo de Galicia.
2. La ejecución de las actuaciones en el medio urbano que no impliquen transformación urbanística y requieran equidistribución de beneficios y cargas podrá realizarse a través de los regímenes de expropiación, venta y sustitución forzosas reguladas en la presente ley, así como de las modalidades de gestión, directa o indirecta, incluido el convenio con las personas titulares de bienes inmuebles, que se determinen reglamentariamente.

Artículo 20. Normas específicas de gestión de la rehabilitación edificatoria en suelo urbano consolidado

1. Las actuaciones de rehabilitación edificatoria ordenadas por la administración, cuando superen el límite del deber legal de conservación, se realizarán por convenio con las personas titulares afectadas y, en su defecto, en los supuestos de no avenencia por parte de dichas personas o al no comparecer estas, por aplicación del régimen de venta o sustitución forzosas o por expropiación forzosa.



# LEY DE REHABILITACION

*LEY 1/2019, de 22 abril, de rehabilitación y de regeneración y renovación urbanas de Galicia.*

## **GESTION:**

Art. 12.4. El acuerdo administrativo mediante el cual se delimiten los ámbitos de actuación conjunta o se autoricen las actuaciones que hayan de ejecutarse de manera aislada garantizarán, en todo caso, la realización de las notificaciones requeridas por la legislación aplicable y el trámite de información al público, cuando este fuera preceptivo. Dicho acuerdo contendrá, además y como mínimo, los extremos siguientes:

- a) La identificación de los inmuebles incluidos en el ámbito a delimitar y la descripción de las actuaciones que es preciso ejecutar.
- b) La identificación de los inmuebles incluidos en el ámbito en los que las actuaciones de rehabilitación edificatoria superen el límite del deber legal de conservación.**

El deber legal de conservación, que constituirá el límite de las obras que hayan de ejecutarse por cuenta de las personas propietarias cuando la administración las ordene por motivos turísticos o culturales, o para la mejora de la calidad o sostenibilidad del medio urbano, se establece, de acuerdo con la legislación estatal, 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. Cuando se supere dicho límite, las obras que lo excedan para obtener mejoras de interés general serán por cuenta de los fondos de la administración que impuso su realización.





# LEY DE REHABILITACION

---

*LEY 1/2019, de 22 abril, de rehabilitación y de regeneración y renovación urbanas de Galicia.*

## **GESTION:**

c) El avance, en su caso, de la equidistribución que sea precisa, entendiendo por tal la distribución, entre todas las personas afectadas, de los costes derivados de la ejecución de la correspondiente actuación y de los beneficios imputables a esta, incluyendo entre estos las ayudas públicas y todos los que permitan generar algún tipo de ingreso vinculado a la operación.

La equidistribución podrá afectar tanto a actuaciones de transformación urbanística como a actuaciones edificatorias.

La equidistribución tomará como base las cuotas de participación que correspondan a cada una de las personas propietarias en la comunidad de propietarios y propietarias o en la agrupación de comunidades de propietarios y propietarias, y en las cooperativas de viviendas que pudieran constituirse al efecto, así como la participación que, en su caso, corresponda, de conformidad con el acuerdo al que se llegara, a las empresas, entidades o sociedades que vayan a intervenir en la operación, para retribuir su actuación.



# LEY DE REHABILITACION

---

*LEY 1/2019, de 22 abril, de rehabilitación y de regeneración y renovación urbanas de Galicia.*

**GESTION:**

f) Siempre que sea posible deberá garantizarse la permanencia de las personas ocupantes en las viviendas durante la actuación. En todo caso, se asegurará el **derecho de realojo y retorno**, especialmente cuando aquellas se encuentren en situación de vulnerabilidad económica y social.





# DERECHO DE REALOJO

---

Contemplado en el **Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana**

## **Artículo 19. Los derechos de realojamiento y de retorno.**

1. En la ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano que requieran el desalojo de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, deberán garantizar el derecho de aquéllos al realojamiento en los términos establecidos por este artículo y por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística:

a) la Administración expropiante o, en su caso, el beneficiario de la expropiación, cuando se actúe por expropiación. A tales efectos, deberán poner a disposición de aquéllos, viviendas en las condiciones de venta o alquiler vigentes para las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública y superficie adecuada a sus necesidades, dentro de los límites establecidos por la legislación protectora. La entrega de la vivienda de reemplazo, en el régimen en que se viniera ocupando la expropiada, equivaldrá al abono del justiprecio expropiatorio, salvo que el expropiado opte por percibirlo en metálico, en cuyo caso no tendrá derecho de realojo.

b) el promotor de la actuación, cuando se actúe mediante ámbitos de gestión conjunta, mediante procedimientos no expropiatorios. En estos casos, el promotor deberá garantizar el realojamiento, en las condiciones que establezca la legislación aplicable.

# DERECHO DE REALOJO

---

Contemplado en el **Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana**

## **Artículo 19. Los derechos de realojamiento y de retorno.**

2. Cuando se actúe de manera aislada y no corresponda aplicar la expropiación, los arrendatarios que, a consecuencia de las obras de rehabilitación o demolición no puedan hacer uso de las viviendas arrendadas, tendrán el derecho a un alojamiento provisional, así como a retornar cuando sea posible, siendo ambos derechos ejercitables frente al dueño de la nueva edificación, y por el tiempo que reste hasta la finalización del contrato.

Para hacer efectivo el derecho de retorno, el propietario de la finca deberá proporcionar una nueva vivienda, cuya superficie no sea inferior al cincuenta por ciento de la anterior y siempre que tenga, al menos, noventa metros cuadrados, o no inferior a la que tuviere, si no alcanzaba dicha superficie, de características análogas a aquélla y que esté ubicada en el mismo solar o en el entorno del edificio demolido o rehabilitado.

3. El derecho de realojamiento es personal e intransferible, salvo en el caso de los herederos forzosos o del cónyuge supérstite, siempre y cuando acrediten que comparten con el titular en términos de residencia habitual, la vivienda objeto del realojo.





# DERECHO DE REALOJO

---

## **Artículo 19. Los derechos de realojamiento y de retorno.**

4. Todo procedimiento de realojamiento respetará, al menos, las siguientes normas procedimentales comunes:

- a) La Administración actuante identificará a los ocupantes legales a que hace referencia el apartado 1, mediante cualquier medio admitido en derecho y les notificará la inclusión del inmueble en la correspondiente actuación, otorgándoles un trámite de audiencia que, en el caso de que exista también un plazo de información pública, coincidirá con éste.
- b) Durante el trámite de audiencia o información al público, los interesados, además de acreditar que cumplen los requisitos legales necesarios para ser titulares del derecho de realojamiento podrán solicitar el reconocimiento de dicho derecho o renunciar a su ejercicio. La ausencia de contestación no impedirá a la Administración continuar el procedimiento.
- c) Una vez finalizado el trámite previsto en la letra anterior, la Administración aprobará el listado definitivo de las personas que tienen derecho a realojamiento, si no lo hubiera hecho ya con anterioridad y lo notificará a los afectados.
- d) No obstante lo dispuesto en los párrafos anteriores, podrá reconocerse el derecho de realojamiento de otras personas que, con posterioridad al momento correspondiente, acrediten que reúnen los requisitos legales para tener dicho derecho.

5. Para hacer efectivo el derecho de realojamiento será preciso ofrecer una vivienda por cada una de las viviendas afectadas por la actuación, bien en el mismo ámbito de actuación, o, si no es posible, lo más próximo al mismo. Cuando no sea materialmente posible ofrecer dicha vivienda, los titulares del derecho de realojamiento tendrán derecho a su equivalente económico.

La vivienda de sustitución tendrá una superficie adecuada a las necesidades del titular del derecho de realojamiento y, en el caso de que éste fuera una persona con discapacidad, será una vivienda accesible o acorde a las necesidades derivadas de la discapacidad.

El derecho de realojamiento respetará en todo caso los límites establecidos por la legislación sobre vivienda protegida que resulte aplicable.

6. El reconocimiento del derecho de realojamiento es independiente del derecho a percibir la indemnización que corresponda, cuando se extingan derechos preexistentes, salvo lo dispuesto en la letra a) del apartado 1.

# INDEMNIZACIONES BIENES Y DERECHOS

---

Se considerarán gastos de urbanización los gastos de vigilancia, mantenimiento y conservación de las obras hasta su recepción por el ayuntamiento.

c) Las indemnizaciones procedentes por el cese de actividades, traslados, demolición de construcciones o edificaciones y destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exija la ejecución del plan.

También se incluirán las indemnizaciones por la extinción de servidumbres y derechos de arrendamiento o de superficie incompatibles con el planeamiento.

d) Los costes que resulten imputables para dar cumplimiento a los derechos de realojo y retorno.

e) Los intereses que se deban abonar por el pago de indemnizaciones transcurrido el plazo obligatorio de pago.

f) Cualquier otro asumido en los proyectos de equidistribución y urbanización.

l.





# INDEMNIZACIONES BIENES Y DERECHOS

## Arrendamientos rústicos y urbanos

Los derechos de arrendamiento se valorarán según lo establecido por la normativa vigente y en base a los criterios que a continuación se especifican:

### I. ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDAS

Justiprecio que corresponde al arrendatario en caso de expropiación del edificio arrendado.

- **Contratos celebrados con anterioridad a la Reforma prevista en el R.D.L. 2/1985** de 30 de Abril sobre Medidas de Política Económica que suprime la prórroga forzosa. Se exigen por la Ley de 1964 (Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos. Decreto 4104/1994 de 24 de Diciembre),

El Art. 114.9 de la citada Ley al aludir a la expropiación como causa de extinción, establecía que el justiprecio nunca debería ser inferior a la cuantía indemnizatoria a la que tenía derecho el arrendatario por extinción del contrato a propuesta del arrendador, como excepciones a la prórroga legal. Esto es, el cobro de una indemnización consistente en una o dos anualidades de renta, dependiendo del plazo en que desalojase el inmueble (Art. 66 y 67). Sin embargo, la práctica administrativa y judicial desde la clásica Sentencia de 16 de Junio de 1961 (R.J. 1961.2611), generalizó el criterio de indemnización capitalizando al 10% la diferencia de rentas, la que efectivamente satisfacía el arrendatario y la que puede pagar en el momento de la expropiación por una vivienda similar.

**En la práctica judicial se resume con la simple operación matemática de multiplicar únicamente por diez la diferencia anual de rentas.**

Constituye un requisito imprescindible para fijar la indemnización conocer las dos rentas que se comparan. Por un lado, la renta anual que satisface el arrendatario referida a la fecha en que tuvo lugar el inicio de la expropiación del derecho arrendaticio y de otra parte y preciso un informe o dictamen de una Agencia Inmobiliaria, conocedora del mercado de alquileres en la localidad, en el que se acredite la renta que habría que satisfacer para sustituir el local o vivienda por otro de características generales, ponderando la zona, superficie, antigüedad de construcción, estado de conservación y demás circunstancias que permitan equiparar ambas viviendas o locales.



# INDEMNIZACIONES BIENES Y DERECHOS

---

## Arrendamientos rústicos y urbanos

Los derechos de arrendamiento se valorarán según lo establecido por la normativa vigente y en base a los criterios que a continuación se especifican:

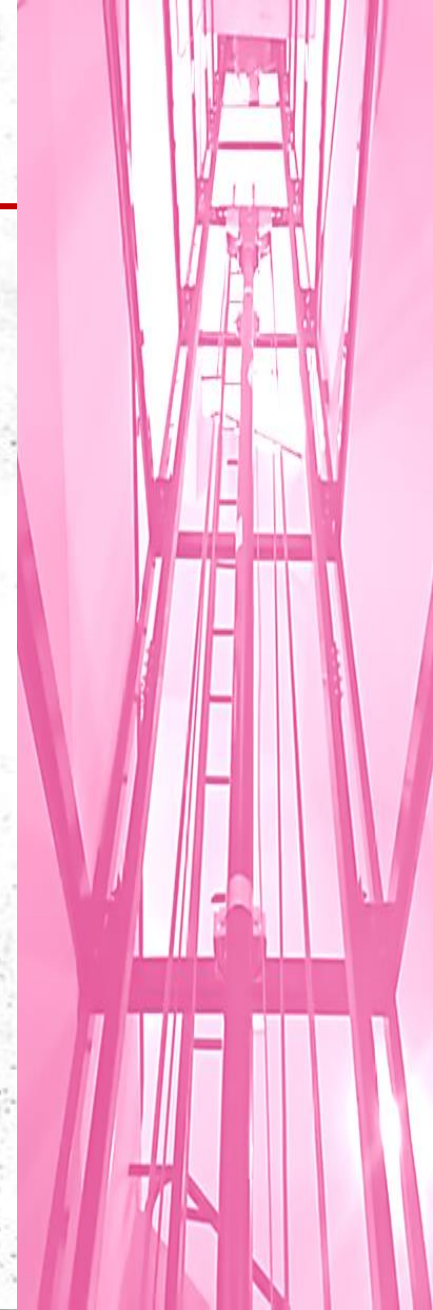
### I. ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDAS

- Contratos de arrendamiento celebrados con posterioridad a la entrada en vigor de la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos (Ley 29/1994, de 24 de Noviembre).

Las partes fijan libremente el plazo de duración y si éste es inferior a cinco años, posee el arrendatario el derecho a la prórroga obligatoria durante cinco años contados desde la vigencia del contrato y transcurrido este plazo se admiten prorrogas anuales voluntarias si no hay existido denuncia por ninguna de las partes hasta un máximo de tres años (Art. 9 y 10 L.A.U.).

Por consiguiente, para fijar el justiprecio en caso de expropiación del edificio arrendado deberá atenderse al concreto plazo que reste de vigencia del contrato y a la susceptibilidad de prorrogas, para ponderar la indemnización que corresponde al arrendatario.

En este sentido, es aplicable el criterio señalado en la S.T.S. de 17 de Febrero de 1986 (R.J. 1986,391), que concretó la indemnización al no existir a favor del arrendatario el derecho de prórroga forzosa “en el abono de una anualidad de renta computando la diferencia entre la que satisfacía el expropiado y la corriente para un contrato de análogas circunstancias”.





# INDEMNIZACIONES BIENES Y DERECHOS

---

## Arrendamientos rústicos y urbanos

Los derechos de arrendamiento se valorarán según lo establecido por la normativa vigente y en base a los criterios que a continuación se especifican:

### 2. ARRENDAMIENTOS DE INDUSTRIA Y LOCALES DE NEGOCIO

En la legislación de arrendamientos urbanos de 1964 (Texto Refundido 4104/1964, de 24 Diciembre), aplicable a los contratos de industria convenidos antes de la Reforma de 1985 (R.D.L. 2/1985 de 30 Abril) distingue un régimen jurídico diferente para el arrendamiento de industria y el de local de negocio, al ponderar la indemnización por la extinción del arrendamiento en **una anualidad de renta** (Art. 77).

Sin embargo, como es frecuente en la extinción de otras modalidades arrendaticias, la práctica administrativa y judicial ha atendido para valorar la indemnización al arrendatario a la capitalización de la diferencia de rentas (S.T.S. 11 Mayo 1991. R.J. 1991-3831) y como es habitual al atender al criterio estimativo de capitalizar la diferencia de rentas, se ha acudido al interés del diez por ciento desde la Sentencia de 16 de Junio de 1961 (R.A. 2611) que se resume en la práctica judicial con la simple operación matemática de **multiplicar únicamente por diez la diferencia de rentas anuales** y no hallar la verdadera capitalización financiera, que daría un resultado mucho menor como indemnización.



# INDEMNIZACIONES BIENES Y DERECHOS

## Arrendamientos rústicos y urbanos

Los derechos de arrendamiento se valorarán según lo establecido por la normativa vigente y en base a los criterios que a continuación se especifican:

### 3. ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS

Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de arrendamientos rústicos

Disposición Adicional Segunda. Expropiación

De conformidad con el art. 44 de la Ley de Expropiación Forzosa de 1954, se establece el siguiente régimen de expropiación forzosa en materia de arrendamientos rústicos y aparcería:

*I. Expropiación de fincas arrendadas:*

*a/ En el supuesto de expropiación total o parcial del derecho del arrendatario, éste tendrá derecho frente al expropiante:*

*1º Al importe de una renta anual actualizada y además al de una cuarta parte de dicha renta por cada año o fracción que falte para expiración del período mínimo o el de la prórroga legal en que se halle. Cuando la expropiación sea parcial, estos importes se referirán a la parte de renta que corresponda a la porción expropiada.*

*2º Al importe de lo que el arrendador deba por gastos y mejoras.*

*3º A exigir que la expropiación forzosa comprenda la totalidad cuando la conservación de arrendamiento sobre parte de la finca no expropiada resulte antieconómica para el arrendatario, aunque se redujera la renta.*

*4º Al importe de las cosechas pendientes que pierda con la expropiación.*

*5º A la indemnización de los daños y perjuicios que sufra la explotación agrícola de la que el arrendamiento sea uno de los elementos integrantes.*

*6º A la indemnización que comporte el cambio de residencia, en su caso.*

*7º Al premio de afección calculado sobre el importe total.*

*b/ El expropiante descontará al arrendador del justo precio lo que haya de pagarse al arrendatario por gastos y mejoras cuyo importe corresponda abonar al arrendador.*

*c/ En los casos de fincas que tuvieran la condición de rústicas al iniciarse el arrendamiento y hayan adquirido un plusvalor en el expediente de expropiación por corresponderles en tal momento distinta calificación, el propietario expropiado deberá abonar al arrendatario, con cargo a dicho plusvalor, una doceava parte del precio de la tierra por cada año que le reste de vigencia al contrato, valorada la tierra según el precio que tengan las fincas rústicas similares a la arrendada y sin que lo que abone el propietario pueda alcanzar nunca el valor total atribuido a las fincas ni la mitad del plusvalor.*



# INDEMNIZACIONES BIENES Y DERECHOS

---

## **Indemnización por traslado de actividades**

Por lo que respecta al concepto de traslado de industria, los criterios indemnizatorios reconocidos por la jurisprudencia, para el supuesto de que el propio titular de la industria ostente la condición de propietario del terreno, como en el presente caso, son los siguientes (STS 27/05/1988, STS 16/01/1998, STS 18/05/1995):

Al no existir en la legislación de la Expropiación Forzosa un criterio determinado que haya de corresponder a los dueños de industrias instaladas en edificios que deban desaparecer, habrá de seguirse una valoración basada, no en la cuantía o volumen de negocio, que sigue siendo de su propiedad, ni en el de las instalaciones, que si se han incorporado al inmueble y se incluyen en la valoración de éste y si están separadas del mismo también continúan siendo de la propiedad del titular, sino que la valoración habrá de tener en cuenta aquellos gastos que se originen por el traslado de su negocio a un nuevo emplazamiento y al demérito o pérdida que suponga para el negocio el tener que dejar el lugar en que se desenvolvía.

Así concretamente habrá que indemnizar por traslado de industria los siguientes conceptos:

1. Gastos originados por el traslado del negocio a un nuevo emplazamiento.
2. Gastos de primer establecimiento y apertura.
3. Gastos de desmontaje y montaje y adaptación de la maquinaria en una nueva ubicación.
4. Indemnización por paralización temporal de actividades con pérdida de beneficios.
5. Pago e indemnizaciones a dependientes y obreros.



## CONCLUSION

---

### REFLEXIÓN:

TENEMOS LAS HERRAMIENTAS PARA ACTUAR SOBRE  
LAS DISFUNCIONES DEL PATRIMONIO CONSTRUIDO  
DESDE EL AÑO 1956

¿ GRADO Y DIFICULTADES PARA SU APLICACIÓN?  
¿ALTERNATIVAS Y MEJORAS?

PON TU RESPUESTA A CONTINUACIÓN:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Noviembre de 2019. Muchas gracias!!!!.

