

**CAPÍTULO PRIMERO**

**DEFINICIÓN DE LOS CONJUNTOS  
HISTÓRICOS EN EL ORDENAMIENTO  
VIGENTE**

<b>I. Una premisa previa: El concepto de Patrimonio Histórico en nuestro Derecho</b> .....	21
1. LA ESENCIA DEL CONCEPTO DEL BIEN HISTÓRICO. EL VALOR CULTURAL. ....	21
2. EL VALOR CULTURAL: UN CONCEPTO JURÍDICO INDETERMINADO. LA NECESIDAD DE PROCEDIMIENTOS DE CONCRECIÓN .....	24
2.1. <i>La importancia de los procedimientos de declaración.</i> .....	24
2.2. <i>Los procedimientos de declaración de bienes históricos en el Derecho vigente.</i> .....	25
2.2.1. Las reglas establecidas en la Ley del Patrimonio Histórico Español de 1985. ....	25
2.2.2. El contenido y alcance del fallo interpretativo de la Sentencia del Tribunal Constitucional 17/1991, de 31 de enero .....	26
2.2.3. Las consecuencias del pronunciamiento constitucional: La creación por las Comunidades Autónomas de otras categorías de protección .....	30
<b>II. Los conjuntos históricos</b> .....	39
1. SU CONCEPTO EN LA LEY DEL PATRIMONIO HISTÓRICO ESPAÑOL .....	39
2. SU DEFINICIÓN EN EL DERECHO AUTONÓMICO. LA SUSTANCIAL COINCIDENCIA EN LOS CONCEPTOS APORTADOS POR LAS DISTINTAS LEYES. ....	45

3. LA DECLARACIÓN DE CONJUNTO HISTÓRICO . . . . .	50
3.1. <i>La diversidad de procedimientos para la integración de los conjuntos históricos en el Patrimonio cultural.</i> . . . . .	50
3.2. <i>El conjunto histórico: Una categoría esencialmente vinculada al bien de interés cultural.</i> . . . . .	54
3.3. <i>Algunas consideraciones sobre los procedimientos de declaración de bien de interés cultural. Especial referencia a la fijación de los entornos como contenido propio y necesario de la resolución.</i> . . . . .	58
3.3.1. La incoación del procedimiento. En particular, la aplicación al bien del régimen propio de los ya declarados . . . . .	59
A) Ideas básicas . . . . .	59
B) Los efectos jurídicos de la incoación. En particular, la suspensión del otorgamiento de licencias así como de los efectos de las ya concedidas . . . . .	60
a) La suspensión del otorgamiento de licencias . . . . .	61
b) La paralización y revocación, en su caso, de los efectos de las licencias ya otorgadas . . . . .	65
C) ¿Un acto susceptible de impugnación independiente?. . . . .	66
3.3.2. La tramitación. Su singular relevancia para la acreditación del valor cultural que justifica la declaración . . . . .	68
3.3.3. La resolución. En particular, la delimitación de los entornos . . . . .	73

## CAPÍTULO SEGUNDO

### LA DISTRIBUCIÓN DE COMPETENCIAS NORMATIVAS Y EJECUTIVAS SOBRE LOS CONJUNTOS HISTÓRICOS

I. El sistema de fuentes en la regulación de los conjuntos históricos . . . . .	83
1. LA IMPORTANCIA DEL TEMA. LAS CUESTIONES QUE SE SUSCITAN . . . . .	83

2. LA POSICIÓN DE LA LEY DEL PATRIMONIO HISTÓRICO ESPAÑOL EN LA DEFINICIÓN DEL RÉGIMEN NORMATIVO DE LOS CONJUNTOS HISTÓRICOS . . . . .	84
2.1. <i>Planteamiento del tema.</i> . . . . .	84
2.2. <i>La falta de definición de las competencias estatales sobre el régimen de los conjuntos históricos. La jurisprudencia constitucional en la materia</i> . . . . .	87
2.3. <i>Conclusión</i> . . . . .	99
3. EL CONFLICTO NORMATIVO EN EL ÁMBITO DE LOS DERECHOS AUTONÓMICOS. ¿PREVALENCIA DE LA LEY DE PATRIMONIO HISTÓRICO O DE LA LEY DEL SUELO? . . . . .	101
4. REFLEXIÓN FINAL . . . . .	110
II. Las competencias ejecutivas . . . . .	110
1. LAS COMPETENCIAS DEL ESTADO: UNAS COMPETENCIAS DE CARÁCTER RESIDUAL O EXCEPCIONAL. . . . .	110
2. LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS: LA INSTANCIA ENCARGADA CON CARÁCTER GENERAL DE LA EJECUCIÓN DEL DERECHO DEL PATRIMONIO HISTÓRICO . . . . .	112
3. LAS COMPETENCIAS MUNICIPALES: UNOS PODERES MÁS ALLÁ DE LAS SIMPLES FACULTADES DE COOPERACIÓN QUE, POR LO GENERAL, LES ATRIBUYEN LAS LEYES DE PATRIMONIO HISTÓRICO . . . . .	113

## CAPÍTULO TERCERO

### EL RÉGIMEN JURÍDICO DE LOS CONJUNTOS HISTÓRICOS

I. Consideraciones generales . . . . .	117
II. El deber de conservación de los bienes históricos. Su contrapunto la ruina . . . . .	120
1. EL DOBLE RÉGIMEN JURÍDICO DE LA CONSERVACIÓN. CONSERVACIÓN EN LAS LEYES URBANÍSTICAS Y CONSERVACIÓN EN EL DERECHO DEL PATRIMONIO HISTÓRICO . . . . .	120
2. EL RÉGIMEN JURÍDICO DE LA CONSERVACIÓN EN EL DERECHO URBANÍSTICO . . . . .	121
2.1. <i>Su imposición legal</i> . . . . .	121

2.2.	<i>Características generales</i> . . . . .	122
2.3.	<i>Contenido</i> . . . . .	124
2.4.	<i>Fundamento jurídico de la conservación</i> . . . . .	125
2.5.	<i>La imposición al propietario del deber de conservación. Su límite</i> . . . . .	126
2.5.1.	La regla básica en la materia. El artículo 246.2 del Texto Refundido de 1992 . . . . .	126
2.5.2.	Su regulación en el Derecho autonómico. La diferente concreción del deber de conservación de los propietarios. ¿Un resultado constitucionalmente admisible? . . . . .	130
2.6.	<i>La garantía del deber de conservación. Las órdenes de ejecución</i> . . . . .	137
2.6.1.	Consideración previa. La importancia de la actividad inspectora . . . . .	137
2.6.2.	Régimen jurídico de las órdenes de ejecución . . . . .	140
	A) Órgano competente para su adopción . . . . .	141
	B) Procedimiento y contenido de la resolución . . . . .	142
	C) Destinatarios de las órdenes de ejecución . . . . .	145
	D) Las consecuencias de su incumplimiento . . . . .	146
	E) Órdenes de ejecución y responsabilidad administrativa . . . . .	148
2.7.	<i>Especial referencia a las órdenes de ejecución «por motivos turísticos o culturales»</i> . . . . .	149
2.8.	<i>Valoración general del régimen de la conservación en las normas urbanísticas</i> . . . . .	153
3.	<b>EL RÉGIMEN JURÍDICO DE LA CONSERVACIÓN EN EL DERECHO DEL PATRIMONIO HISTÓRICO</b> . . . . .	154
3.1.	<i>Reconocimiento legal</i> . . . . .	154
3.2.	<i>Contenido y finalidad</i> . . . . .	155
3.3.	<i>Sujetos obligados por la conservación</i> . . . . .	156
3.4.	<i>La garantía del cumplimiento del deber de conservación. En particular, las órdenes de ejecución</i> . . . . .	156
3.5.	<i>Consideración final</i> . . . . .	160

4.	<b>LA RUINA DE LOS EDIFICIOS HISTÓRICOS</b> . . . . .	163
4.1.	<i>La falta de respuesta del Derecho anterior a 1985. La importante elaboración jurisprudencial sobre la materia</i> . . . . .	163
4.2.	<i>El régimen de la ruina en el ordenamiento jurídico vigente</i> . . . . .	165
4.2.1.	La regulación prevista en las Leyes de Patrimonio Histórico . . . . .	165
	A) La solución aportada por la LPHE. Sus virtudes y carencias . . . . .	165
	B) La diversidad de soluciones ofrecidas por las Leyes autonómicas. En especial, sus previsiones sobre el deber de conservación de las edificaciones en ruina . . . . .	169
4.2.2.	El régimen de la ruina de los edificios históricos en el Derecho Urbanístico. Su desconexión con las Leyes de Patrimonio Histórico . . . . .	172
4.2.3.	Conclusión . . . . .	177
4.3.	<i>La valoración de un régimen jurídico que suscita importantes reparos desde perspectivas muy distintas</i> . . . . .	178
III.	<b>El planeamiento de los conjuntos históricos</b> . . . . .	183
1.	<b>SU IMPORTANCIA. LOS PROBLEMAS PLANTEADOS POR LA REGULACIÓN ANTERIOR A LA LPHE</b> . . . . .	183
2.	<b>LA REGULACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE PROTECCIÓN EN EL DERECHO VIGENTE</b> . . . . .	190
2.1.	<i>La amplia libertad de la Administración en la elección del instrumento de planeamiento posible. La decantación de nuestras normas por los Planes especiales</i> . . . . .	190
2.2.	<i>La obligatoriedad del planeamiento de protección. En particular, la posible aprobación de Planes especiales autónomos</i> . . . . .	195
2.2.1.	Las garantías al servicio de la efectiva elaboración de los Planes . . . . .	195
2.2.2.	La posible aprobación de Planes especiales autónomos o independientes . . . . .	200
2.3.	<i>Ámbito territorial del plan</i> . . . . .	205

2.4. <i>Contenido de los planes</i> . . . . .	206
2.4.1. La regla general. El conjunto de determinaciones necesarias para la consecución del fin propuesto . . . . .	206
2.4.2. Las determinaciones propias de los Planes de protección . . . . .	209
A) Delimitación de usos . . . . .	209
B) Fijación de las áreas de rehabilitación integrada que permitan la recuperación del área residencial y de las actividades económicas adecuadas . . . . .	211
C) Criterios relativos a las construcciones, conservación de fachadas y cubiertas e instalaciones sobre las mismas. En particular, la colocación de elementos publicitarios o de cualquier otra naturaleza . . . . .	220
D) Las operaciones de remodelación urbana. En especial, el régimen jurídico de las alineaciones . . . . .	227
E) Otras determinaciones posibles . . . . .	231
2.4.3. Límites a la ordenación de los conjuntos históricos a través de Planes especiales . . . . .	232
2.5. <i>El procedimiento de elaboración y aprobación de los planes</i> . . . . .	240

<b>IV. La catalogación asociada al planeamiento urbanístico protector y la catalogación urbanística como categoría autónoma de protección</b> . . . . .	246
1. PLANTEAMIENTO. EL VALOR DE LOS CATÁLOGOS EN EL DERECHO VIGENTE. . . . .	246
2. BREVE CONSIDERACIÓN HISTÓRICA . . . . .	247
3. LA CATALOGACIÓN URBANÍSTICA EN EL ORDENAMIENTO VIGENTE . . . . .	250
3.1. <i>El artículo 21.1 de la Ley del Patrimonio Histórico del Estado</i> . . . . .	251
3.2. <i>El Derecho autonómico</i> . . . . .	253
3.2.1. Los Catálogos en las Leyes de Patrimonio Histórico. . . . .	253

3.2.2. La regulación de los Catálogos en las Leyes del Suelo . . . . .	258
3.3. <i>Conclusión final</i> . . . . .	262
<b>V. Licencias urbanísticas y autorizaciones de la Administración de Cultura</b> . . . . .	262
1. PLANTEAMIENTO . . . . .	262
2. LOS ACTOS SUJETOS A AUTORIZACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN DE CULTURA EN EL DERECHO VIGENTE . . . . .	264
3. LAS EXCEPCIONES A LA REGLA DE LA NECESARIA AUTORIZACIÓN DE LAS ADMINISTRACIONES AUTÓNOMAS . . . . .	275
4. PROCEDIMIENTO PARA EL OTORGAMIENTO DE LA AUTORIZACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA. SU CONEXIÓN CON LA LICENCIA MUNICIPAL . . . . .	278
4.1. <i>La importancia del procedimiento</i> . . . . .	278
4.2. <i>Autorización de la Administración de Cultura y licencia municipal: Una articulación difícil</i> . . . . .	279
4.2.1. Antecedentes históricos . . . . .	279
4.2.2. La regulación vigente. . . . .	281
4.3. <i>El plazo de resolución de la Administración de Cultura. Las consecuencias de la falta de pronunciamiento</i> . . . . .	287
4.4. <i>La impugnación de la autorización de la Administración de Cultura</i> . . . . .	289
<b>VI. Compensaciones por las cargas derivadas del vínculo monumental</b> . . . . .	290
1. LA REGLA GENERAL. LA NO INDENIZACIÓN POR LAS RESTRICCIONES DEL DERECHO DE PROPIEDAD DERIVADAS DEL CARÁCTER HISTÓRICO DEL BIEN . . . . .	290
2. LAS MEDIDAS COMPENSATORIAS PREVISTAS EN LA LEGISLACIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO. EN PARTICULAR, LOS BENEFICIOS FISCALES . . . . .	291
2.1. <i>Consideración general</i> . . . . .	291
2.2. <i>Una cuestión previa. El ámbito de aplicación de los beneficios fiscales previstos para los bienes del Patrimonio Histórico: Su falta de equivalencia con las limitaciones establecidas</i> . . . . .	293
2.3. <i>La consideración de bien histórico en el sistema impositivo español</i> . . . . .	295
2.3.1. Tributos locales . . . . .	295
A) Exención del Impuesto de Bienes inmuebles . . . . .	295

---

B)	Otros tributos locales. En particular, el Impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos . . . . .	299
2.3.2.	Impuestos estatales . . . . .	302
A)	Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas . . . . .	302
B)	Impuesto de Sociedades . . . . .	309
C)	Impuesto sobre el Patrimonio . . . . .	310
2.3.3.	Conclusión . . . . .	311
3.	LAS COMPENSACIONES POR EL VÍNCULO MONUMENTAL DERIVADAS DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA. EN PARTICULAR, LA INDEMNIZACIÓN POR VINCULACIONES SINGULARES . . . . .	313
4.	LA CONTRIBUCIÓN A LA CONSERVACIÓN PROCEDENTE DE LA INICIATIVA PRIVADA. . . . .	321
	<b>Reflexiones finales . . . . .</b>	<b>327</b>
	<b>Bibliografía . . . . .</b>	<b>335</b>