

Las declaraciones de ruina en los edificios históricos desde la óptica de la historia del arte

BELÉN CALDERÓN ROCA.
Universidad de Córdoba.

Fecha de recepción: 6 de septiembre de 2010

Fecha de aceptación: 17 de febrero de 2011

Resumen: En este trabajo analizaremos los efectos que ocasionan las declaraciones de ruina en el patrimonio edificado de la ciudad histórica, determinadas en muchas ocasiones, por la incomprensión de los inmuebles históricos como herencia colectiva por parte de sus propietarios. Dichas declaraciones implican una grave alteración del contexto que articula la ciudad histórica y le confiere pertinencia formal, afectando irremediamente a la pérdida de su identidad cultural y sus valores.

Palabras clave: Ciudad histórica, tutela del patrimonio cultural, ruina, historia del arte, identidad cultural.

Abstract: In this work we will analyze the effects that cause the declarations of ruin in the built heritage of the historical city, determined in many occasions, for the incomprehension of the historical real estate as collective inheritance on the part of his owners. The mentioned declarations imply a serious alteration of the context that articulates the historical city and awards formal relevancy, concerning irremediably the loss of his cultural identity and his values. **Key words:** Historical city, cultural heritage's guardianship, ruin, art history, cultural identity.

Introducción.

La mayor parte de los factores de deterioro que afectan al patrimonio arquitectónico son de índole física y la estructura del edificio se ve afectada por diversas patologías determinadas por causas innumerables, de las cuales es quizás la mano del hombre la que conlleva mayor amenaza. El desconocimiento de la herencia colectiva por parte de los propietarios de inmuebles históricos, se traduce con demasiada frecuencia en actitudes de desidia y negligencia. Ello ocasiona múltiples problemas en los edificios históricos como son las deficientes condiciones de salubridad, higiene y habitabilidad, lo que dificulta el correcto uso de los edificios y por lo tanto, que fomenta la proclividad hacia el abandono y las declaraciones de ruina. Este aspecto se

reviste de particular importancia, ya que la carga semántica de las formas y asociación de contenidos, así como las intrahistorias particulares vinculadas a la historia de la ciudad y la pluristratificación de los mensajes que ésta ofrece, se desvanecen con la eliminación del contexto que las articula y les confiere pertinencia formal.

1. El deterioro del patrimonio construido y la pérdida de la identidad cultural ¿una circunstancia vinculante?

Algunos autores como Guillermo Orozco y Esteban J. Pérez afirman que los bienes pertenecientes al Patrimonio Histórico poseen un valor o una relevancia que por sus connotaciones históricas, artísticas, etnográficas, etc., les hace merecedores de tal calificación y por tanto, son dignos de ser tutelados, norma que se acentúa en aquellos bienes que han sido formalmente declarados¹. La idea de este patrimonio inmobiliario hace referencia a ciertos bienes compartidos, pues pese a estar integrados en el patrimonio privado de sus propietarios, también forman parte de ese conjunto de bienes comunes que constituyen una universalidad e incorporan una referencia a la historia de la civilización, en suma, que configuran su identidad cultural. Podemos hablar de identidad cultural, cuando definimos aquellos recuerdos del pasado que se hacen propios porque permanecen presentes en la memoria colectiva de los hombres. La profesora María Morente subraya precisamente, esta condición de propiedad colectiva, de herencia, como la que determina que las decisiones tomadas respecto a su tutela, las entendamos como algo que no nos es ajeno, sino como algo que atañe a nuestra propia historia, tradición y cultura². Por otra parte, en el ámbito doctrinal, las nuevas tendencias científicas pretenden sustituir la importancia de los elementos tradicionales en la configuración y descripción del patrimonio cultural (es decir, sus valores históricos o artísticos), por un nuevo factor: el territorio, en donde se imbrican los bienes de la cultura y de la naturaleza, convirtiéndose además en un instrumento de gestión del patrimonio. Teniendo presentes estos presupuestos, el patrimonio urbano puede ser definido inicialmente como una obra cultural heterogénea, que refleja la verdadera personalidad de un pueblo a lo largo de los siglos de su existencia.

Tradicionalmente, el monumento en su presencia física concreta y singular se ha revestido de unos valores simbólicos que resumen el carácter esencial de la cultura a la que pertenece³, conduciendo a la tendencia de identificar una cultura por el conjunto, cantidad y calidad de sus monumentos. Sin embargo, en el ambiente creado por el hombre existen edificios menores “*carentes tanto de cronología como de protagonistas individualizables*,

1. OROZCO PARDO, G. y PÉREZ ALONSO, E.: *La tutela civil y penal del Patrimonio Histórico, cultural o artístico*, Madrid, McGraw-Hill, 1996.

2. MORENTE DEL MONTE, M.: “Patrimonio histórico e historia del Arte. Una invitación a la reflexión”, en *Boletín de Arte*, n. 17, Málaga, Departamento de Historia del Arte, Universidad de Málaga, 1996, p. 94.

3. GONZÁLEZ-VARAS, G.: *Conservación de Bienes Culturales. Teoría, historia, principios y normas*, Madrid, Cátedra, 1999, p. 43.

poseedores solamente del hecho en sí⁴, en los que se admite cierta libertad de intervención urbanística. Esta arquitectura “menor y anónima” constituye la antítesis del monumento. Se trata de una arquitectura vernácula, tradicional y popular, realizada con materiales de menor trascendencia (barro, madera, cerámica, forja...) que emerge de la propia tierra que la sustenta y obedece a las propias condiciones geológicas, históricas, económicas, sociológicas, artísticas y culturales del territorio al que pertenece. Nace de una región al igual que sus habitantes, siendo igualmente vernácula y no por ello debe gozar de menos importancia. La arquitectura doméstica o vernácula (Arquitectura Típica Regional) como ya apuntó el maestro Chueca Goitia, es una manifestación autóctona del saber de los pueblos, y el mismo pueblo fue el que la dotó de vida al servirse de ella para sus necesidades, al otorgarle una función⁵. En muchas ocasiones, edificios con interés cultural han asumido durante determinados períodos funciones significativas, pero a excepción de los grandes hitos monumentales, la mayoría de las veces esta significación no traspasa el ámbito de lo íntimo y resulta difícil transmitirlo a la totalidad de la sociedad, a menudo bastante desconocedora de su herencia patrimonial más próxima. Es por ello que su trascendencia y reconocimiento a nivel popular, es menor, pero no por ello su valor cultural, su dignidad y el respeto hacia ellos deban de ser menores. La ciudad está escrita por episodios de diversa índole y debemos escarbar en cada uno de los estratos que nos descubren nuevas claves de su estructura, su persistencia, su capacidad de integración, su utilidad y valores para conocer todo aquello relacionado con su existencia, así como con las expectativas de su vida material. Ya lo indicó Azorín en la siguiente cita: “Sí, en el mundo todo es digno de estudio y respeto; porque no hay nada, ni aun en lo más pequeño, ni aun en lo que juzgamos más inútil, que no encarne una misteriosa floración de la vida”⁶.

Los condicionamientos que nuestra herencia cultural, las propias sugerencias del individuo, el gusto personal o la predisposición de ánimo con que ejercemos la contemplación, se configuran como agentes responsables directos del impacto que provocan en nosotros los objetos percibidos. Estas circunstancias nos obligan a advertir las emociones que desprende un determinado lugar polarizando nuestra sensibilidad e inundándola de imágenes. Ahora bien, el patrimonio urbano se compone de elementos que van más allá de lo meramente tangible, más allá del medio físico. Éste viene engendrado por las gentes, las costumbres, las supersticiones, las creencias, el folclore, las expresiones de los seres humanos, los testimonios y los silencios, que a veces ilustran un recorrido lúcido y atractivo, mientras que en otras ocasiones nos muestran un camino difuso y remoto. En cualquier caso, entre la historia y la ciudad se teje una animada dialéctica de intrahistorias y se articulan unas concatenaciones de palabras/situaciones, que generan un orden de valores y motivan la investigación de los motivos y los significados de los hechos. Las palabras/situaciones se asocian en la memoria y se agrupan con una relación sintagmática, generando un flujo continuo de imágenes

4. BENAVIDES SOLÍS, J.: “La arquitectura vernácula, una memoria rota”, en *Boletín PH*, n. 20, Granada, IAPH, 1997, p. 62.

5. CHUECA GOITIA, F.: *La destrucción del legado urbanístico español*, Madrid, Espasa-Calpe, 1977, pp. 89-93.

6. AZORÍN *cf.* ORTEGA MUÑOZ, J. F.: *El río de Heráclito. Estudio sobre el problema del tiempo en filósofos españoles del siglo XX*, Málaga, Universidad, 1996, p. 143.

que mutan y se combinan de forma caprichosa; se transforman en discurso, en el espacio visivo de la ciudad. Nuestra labor como historiadores del arte es ilustrar el discurso y descifrar la miscelánea de mensajes acumulados en dicho espacio visivo, que se encuentran depositados en los diversos niveles de nuestra memoria.

La creciente tendencia, presente en los ámbitos internacionales que priorizan la utilización del término Patrimonio Cultural en detrimento del Patrimonio Histórico, está fundamentada según algunos autores en la inclusión de tres variables: la trascendencia de su carácter inmaterial e intangible⁷, su representatividad cultural y la intrínseca vinculación entre la vertiente cultural y la natural⁸. De este modo, el valor del patrimonio urbano residiría en una función social esencial: facilitar el reconocimiento de la identidad cultural de los ciudadanos de un determinado territorio⁹. Al intervenir constructivamente surge una imagen coherente y definida: el espacio visivo, la forma de la ciudad, su ambiente¹⁰. Sin embargo, el espacio urbano entendido como ambiente¹¹ puede ser condicionado, alterándose con ello irremisiblemente su autenticidad¹². En consecuencia, la intervención sobre éste debe tratarse más bien de un análisis que se oponga a cualquier menoscabo de las posibilidades de narración de acontecimientos o hechos que destilan las piedras y en los que la sociedad encuentra un valor simbólico. Se verifica así la posibilidad de demostrar la necesidad de su conservación, es decir, explicar por qué sin éstos la ciudad sería diferente. Sólo atendiendo al vínculo entre arquitectura popular y territorio en sus múltiples connotaciones (clima, paisaje, sociedad, tradición...), podremos acercarnos a la ciudad histórica para desentrañar su diversidad y averiguar cómo ésta se resuelve en los diferentes modos de vida de los territorios. De este modo, al desaparecer un determinado modo de vida, no tiene por qué desvanecerse automáticamente su testimonio material, sino que debe llevar aparejado consigo la modificación de las huellas del testimonio cultural y una readaptación a las formas de conocimiento de las mismas.

7. El posicionamiento de la Antropología como bien patrimonial se ampara en la cultura como objeto científico y valor identificador de ésta. CASTILLO RUIZ, J.: "El futuro del patrimonio histórico" p. 7.

8. SAMAYA CORCHUELO, S., VELASCO GARCÍA, L. y SANTIAGO PÉREZ, (GESTO): "La protección del Patrimonio Cultural: ordenación del territorio y gestión del patrimonio en la Alpujarra media", en *Revista digital del Patrimonio Histórico, e-rph*, n. 1, diciembre 2007, Granada, Universidad de Granada, p. 31

9. MORENTE DEL MONTE, M.: *El Patrimonio Cultural. Una propuesta alternativa al concepto actual de Patrimonio Histórico. Aplicación al análisis de la Ciudad Jardín de Málaga*, (Tesis Doctoral) Departamento de Historia del Arte, Universidad de Málaga, 1996, microficha n. 178.

10. LÓPEZ LLORET, J.: *La ciudad construida. Historia, estructura y percepción en el conjunto histórico de Sevilla*, Sevilla, Diputación de Sevilla, 2003, pp. 345-346.

11. No debemos confundir este concepto con el de medio ambiente, sino al que hace referencia al "valor ambiental", recogido en la legislación y jurisprudencia para justificar el régimen de protección de determinadas áreas urbanas.

12. ARGAN, G. C.: *Historia del Arte como historia de la ciudad*, Barcelona, Editorial Laia, 1984 (1ª ed. 1983, Editori Reuniti. Trad. Beatriz Podestá), pp. 44 y 205.

2. Un patrimonio desamparado jurídicamente: la ciudad histórica.

La tutela del patrimonio urbano y por ende, de la ciudad histórica, implica un juicio de valor amparado en criterios que van más allá de los puramente estéticos o históricos, reconociéndose un altísimo valor testimonial como documento de la cultura que lo ha producido, en definitiva, un interés específico. El interés específico constituye una cualidad que poseen los objetos culturales desde un punto de vista objetivo y cuando dicha cualidad adquiere relevancia jurídica, la Administración competente queda legitimada para intervenir en el portador de esa cualidad con la finalidad de proteger su valor cultural, a través del establecimiento de una serie de categorías jurídicas que definen los elementos relacionados con los bienes inmuebles: Monumento, Jardines, Conjuntos Históricos y Sitios Históricos entre otras. La normativa que ha de identificar los bienes integrantes del patrimonio urbano, sean individuales o de conjunto, se caracteriza por ser de índole descriptiva. Se trata de identificarlos a través de una serie de circunstancias o hechos, en base a características afines que confluyen en los objetos en función de su interés específico, esgrimiéndolas para la posterior declaración formal expresa de interés cultural, a la calificación y/o a la inscripción. La aplicación de la norma requiere en cualquier caso, una individualización y la proyección de un criterio personal –en teoría lo más objetivo posible– sobre una elección ya efectuada. Para que se produzca la integración de un bien en la esfera jurídica del Patrimonio Histórico deben concurrir tres requisitos:

En primer lugar, se parte de la enumeración de los bienes materiales e inmateriales, de sus elementos o rasgos substanciales configuradores que le confieran unos valores culturales merecedores de protección.

En segundo término, su concreción en la práctica está subordinada a una declaración administrativa que deberá formalizar el reconocimiento de los mencionados valores.

Finalmente, la integración de cualquier bien dentro del ámbito jurídico de protección del Patrimonio Histórico, precisará una previa clasificación que indique el nivel de protección específico que será asignado al mismo¹³.

No obstante, el concepto “ciudad histórica” no constituye una figura jurídica y por tanto, no goza de normalización administrativa o legal. Debido a que dicho concepto no aparece contemplado en la legislación, se infiere la ausencia de un auténtico estatuto jurídico que ampare las ciudades históricas, al tratarse más bien de un concepto histórico-sociológico-urbanístico. El criterio de identificación de los objetos que pueden formar parte del patrimonio es una realidad independiente al objeto, es decir, una cualidad objetiva y depende de un juicio valorativo previa estimación y apreciación de este objeto, al margen del interés público tutelado¹⁴. Teóricamente puede resultar fácil establecer la línea de separación entre la regulación jurídica de todos los elementos incluidos en los bienes culturales de conjunto, pero llevarlo a la práctica es más complicado. Si partimos de que gran parte de

13. ABAD LICERAS, J. M.: *Urbanismo y Patrimonio Histórico*, Col. Cuadernos de Urbanismo. Madrid, Montecorvo, 2000, pp. 22-23.

14. ALONSO IBÁÑEZ, M. R.: *El Patrimonio Histórico. Destino público y valor cultural*, Madrid, Civitas, 1992, pp. 141-142.

los bienes de conjunto que integran la ciudad histórica son inmateriales¹⁵, no se podría afirmar que existen auténticos derechos reales sobre estos. Es decir, de los bienes inmateriales y ambientales no puede nacer una auténtica relación jurídico-real, ya que no es una realidad física determinada que esté individualizada objetivamente¹⁶. La duplicidad de la condición de los bienes inmateriales que integran parte del patrimonio urbano exige, por un lado, su continuidad entre pasado y presente, pues son bienes que surgieron en el pasado, pero que han perdurado hasta el presente a través del reconocimiento de la sociedad; y por otro, una permanente recreación o reproducción en el presente debido a su condición incorpórea. Al margen de demás denominaciones o terminologías, los objetos intangibles se hallan vinculados indeliblemente a aquellos tangibles o materiales originados en diferentes períodos históricos, relación versátil que precisamente, codifica su mensaje. El espacio urbano arquitectónico (físico) puede ser intervenido, estructurado o proyectado y es precisamente esta presencia física, la que articula la ciudad histórica semánticamente.

Teniendo presentes estos presupuestos, el concepto “ciudad histórica” obedece a una noción global que sirve para designar esa parte de la ciudad que constituye un depósito de objetos edificados, vinculados a otros de diversa índole (tangibles e intangibles), que forman un conjunto abierto y susceptible de modificaciones a los que la sociedad atribuye una serie de valores y que ésta reconoce como propio, es decir como patrimonio (urbano). En tal caso, podríamos considerar el patrimonio urbano como una obra cultural que resulta de la articulación en el sistema global de un determinado pueblo, reflejando su verdadera idiosincrasia a lo largo de siglos de existencia.

3. Las declaraciones de ruina en los edificios históricos: un aspecto controvertido en la tutela de la ciudad histórica.

El patrimonio residencial (englobando desde modelos más humildes de zonas rurales, viviendas urbanas, palacetes construidos por la burguesía, etc.) evoluciona como resultado de las necesidades de la sociedad que lo habita y de las posibilidades económicas de ésta. Esta arquitectura doméstica tradicional convencionalmente denominada “menor”, es sumamente frágil en técnicas de construcción, materiales, elevada propensión al envejecimiento y al deterioro, y a menudo lamentablemente, demasiado desconocida. Respecto a este patrimonio existe una gran complejidad y diversidad de los regímenes de propiedad, abundando los arrendamientos y se acentúan los problemas cuando los beneficios que reportan las rentas de alquileres antiguos son muy bajos, en contraposición a los elevados costes que suponen las obras de restauración o rehabilitación. Las subvenciones de las que se pueden beneficiar los propietarios de casas singulares no son suficientes, como tampoco es suficiente su conciencia patrimonial. A ello se une a la carencia de plena

15. El ordenamiento jurídico determina como inmateriales a aquellas realidades que careciendo de existencia corporal y siendo creación o producto intelectual del espíritu humano se consideran como posible objeto de derechos subjetivos. DÍEZ PICAZO, *Fundamentos de Derecho Civil Patrimonial*, Vol. II: *Las relaciones jurídico-reales*, Madrid, Tecnos, 1972, p. 124.

16. *Ibidem.*, pp. 130 y ss.

funcionalidad turística de esta tipología de inmuebles, ya que generalmente no se suelen visitar, con lo cual, la rentabilidad que reportan es prácticamente nula. Esta coyuntura, apoyada en la LAU¹⁷ ha permitido la disminución cada vez mayor del porcentaje de viviendas alquiladas en las ciudades históricas, y por otra parte, los contratos de corta duración y el incremento de las rentas confieren una gran inestabilidad y un desmedido acrecentamiento de los precios en el mercado inmobiliario.

Durante las últimas décadas, la actitud intencionada de desidia por parte de los propietarios de inmuebles históricos, en cuanto al abandono de las condiciones básicas de salubridad y habitabilidad a las que someten a algunos inmuebles se revela como una constante. Con el propósito de obtener la mayor capacidad de lucro posible, sacrifican la reutilización en favor de la venta de los solares para nuevas construcciones, lo que obviamente les reporta mayor remuneración económica. La situación puede agravarse de tal manera que los propietarios, omitiendo la “función social esencial”, abusan indiscriminadamente de sus propiedades y provocan de manera intencionada el deterioro del edificio hasta conducir irremediablemente a la declaración de ruina del mismo, para posteriormente proceder a su derribo y ulterior venta de terrenos edificables. De este modo la declaración de ruina ha operado desde hace varias décadas y con demasiada frecuencia, como un dispositivo habitual que permitía la demolición de construcciones históricas que se encontraban en mal estado de conservación. En el panorama actual nos topamos con una espinosa laguna legal plagada de situaciones contradictorias, que se traduce en una ardua discordancia entre declaraciones de ruina y deberes de conservación de los inmuebles protegidos por parte de los propietarios. En función del óptimo esclarecimiento de la cuestión que comporta la tutela de la ciudad histórica a nivel jurídico, nos encontramos ante una doble disyuntiva: las determinaciones urbanísticas y las disposiciones en materia cultural.

Desde una perspectiva puramente urbanística, la Administración está habilitada para intervenir mediante disposiciones legales con la finalidad de garantizar las óptimas condiciones físicas de los inmuebles y la seguridad de los ciudadanos.

La situación de ruina, entendida como la condición de deterioro físico grave de un inmueble, constituye el límite del deber legal de conservación; es decir, es un estado “de hecho”.

La declaración de ruina se configura en cambio, como un acto de disciplina urbanística; un procedimiento administrativo que implica una declaración formal y la adopción de una de las dos opciones contempladas en aquellos casos en que un edificio no ofrezca suficientes condiciones de

17. Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU). El Decreto-Ley 2/1985, de 30 de abril, sobre Medidas de Política Económica introdujo la libertad para la transformación de viviendas en locales de negocio, así como para pactar la duración del contrato de arrendamiento, suprimiendo su carácter obligatorio de prórroga. Asimismo, contemplaba una clara diferenciación entre los alquileres de vivienda y los destinados a otros usos (de renta más elevada), con lo cual, el arrendamiento en el primer caso, se convierte en una práctica poco atractiva para el propietario.

seguridad, para evitar daños actuales y futuros a personas derivados del deterioro consumado del inmueble en situación de ruina¹⁸:

- 1 Obligar a los propietarios a realizar en el inmueble las condiciones necesarias de conservación.
- 2 Declarar su ruina para proceder a la demolición del inmueble.

Además de las habituales actuaciones para mantener cualquier inmueble en las condiciones exigidas por la ley sobre seguridad, salubridad y ornato, los propietarios de aquellos inmuebles incluidos en catálogos municipales de edificios protegidos están obligados a efectuar obras de rehabilitación y mejora según lo contempla la legislación urbanística, además de atender a las prescripciones específicas, en caso de que exista un Plan Especial de Protección que les afecte. El deber de conservación de los inmuebles de carácter cultural aparecía recogido en la Ley del Suelo de 1976, prescribiendo que las corporaciones locales o provinciales estaban capacitadas para 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 pública¹⁹. Con posterioridad, la Ley del Suelo de 1998 reguló los deberes de uso, conservación y rehabilitación, hoy derogada en su totalidad por la ley estatal de 2008: “El derecho de propiedad (...) comprende, cualquiera que sea la situación en que se encuentren, los deberes de dedicarlos a usos que no sean incompatibles con la ordenación territorial y urbanística; conservarlos en las condiciones legales para servir de soporte a dicho uso y, en todo caso, en las de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato legalmente exigibles; así como realizar los trabajos de mejora y rehabilitación hasta donde alcance el deber legal de conservación. Este deber constituirá el límite de las obras que deban ejecutarse a costa de los propietarios, cuando la Administración las ordene por motivos turísticos o culturales, corriendo a cargo de los fondos de ésta las obras que lo rebasen para obtener mejoras de interés general”²⁰.

Esta norma ha encontrado también su reflejo en la legislación urbanística autonómica de Andalucía²¹, que considera vinculado el derecho de propiedad del suelo al deber de conservación: “Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo”²². La LOUA va más allá y en las situaciones de ruina urbanística de hecho, resuelve que el propietario del inmueble afectado tiene la posibilidad de elegir sobre “la completa rehabilitación o a la demolición, salvo que se trate de una construcción o edificación catalogada, protegida o sujeta a procedimiento dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral, en cuyo caso no procede la demolición”²³. La ley urbanística andaluza

18. 18. ABAD LICERAS, J. M.: *La situación de ruina y demolición de inmuebles del Patrimonio Histórico*, Madrid, Montecorvo, 2000, pp. 18-20.

19. Real Decreto 1346/1976 de 9 de abril, Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (LS/76), art. 182.1.

20. Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo (LS/2008), art. 9.1.

21. Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA)..

22. LOUA, art. 155.

23. El subrayado es nuestro. LOUA, art. 3.B.a.

añade además, la obligación del propietario de adoptar medidas urgentes y realizar las obras necesarias que aseguren la recuperación de la estabilidad y seguridad del inmueble afectado, quedando el municipio habilitado para negociar con el propietario las condiciones de su rehabilitación definitiva²⁴.

El problema se recrudece cuando los propietarios y los futuros constructores del solar en ciernes, ante la posibilidad de granjearse grandes beneficios económicos ocasionan importantes perjuicios sociales²⁵. La clarificación de este dato la esquematizamos en lo siguiente: un inmueble que se encuentra en situación de arrendamiento –independientemente de su adscripción a un catálogo de protección– no puede derribarse. Por lo tanto, la primera actuación para deshacerse de la servidumbre que conlleva la propiedad de un inmueble protegido, pasa por expulsar a la población residente y conseguir la declaración administrativa de ruina, ya que ésta comportaría el cese del deber de conservación y la consiguiente suspensión de los contratos de arrendamiento, procediendo a su posterior demolición y la declaración de solar urbanizable²⁶.

En esta línea de reflexión, la situación que atraviesan aquellos inmuebles pertenecientes al patrimonio pero que no están declarados Bien de Interés Cultural, en relación con las declaraciones administrativas de ruina resulta un tema particularmente delicado, ya que se trata de un patrimonio edificado sumamente frágil y desconocido por gran parte de la sociedad, en el que concurren ambas legislaciones: urbanística y cultural. Partimos de que la declaración administrativa de ruina puede llevar aparejada como consecuencia la demolición, aunque este binomio no puede ser rigurosamente aplicado en los inmuebles pertenecientes al patrimonio histórico. Para los inmuebles depositarios de valores culturales se aconseja la inclusión en alguna categoría de protección, al margen de su potencial o efectivo estado ruinoso, precisamente para evitar situaciones que supongan la pérdida irrecuperable de un testimonio único para la sociedad. La legislación estatal en materia cultural establece la exigencia de conservación de los inmuebles integrantes del patrimonio histórico contemplándolo como un deber legal cuyo fundamento es el interés público²⁷, cualquiera que sea su nivel de protección²⁸. Sin embargo, ello no impide que por

24. LOUA, art. 3.b.

25. Si nos retrotraemos a la legislación histórica, las antiguas disposiciones sobre arrendamientos urbanos provocaron numerosos conflictos, tanto en los producidos por la declaración de ruina de edificios que estaban acogidos a protección, como en el ámbito urbanístico, hasta la promulgación de la Ley de Patrimonio de 1985 (LAU de 1946, art. 149 y LAU de 1964, art. 114. QUINTANA LÓPEZ, T. (introducción y selección): *Declaración de ruina y protección del patrimonio histórico inmobiliario*, Madrid, Tecnos, 1991, pp. 9-11.

26. LAU de 24 de noviembre de 1994, art. 28.

27. El subrayado es nuestro.

28. “1. Los bienes integrantes del Patrimonio Histórico Español deberán ser conservados, mantenidos y custodiados por sus propietarios o, en su caso, por los titulares de derechos reales o por los poseedores de tales bienes. 2. La utilización de los bienes declarados de interés cultural, así como de los bienes muebles incluidos en el Inventario General, quedará subordinada a que no se pongan en peligro los valores que aconsejan su conservación. Cualquier cambio de uso deberá ser autorizado por los Organismos competentes para la ejecución de esta Ley. 3. Cuando los propietarios o los titulares de derechos reales sobre bienes declarados de interés cultural o bienes incluidos en el Inventario General no ejecuten las actuaciones exigidas en el cumplimiento de la obligación prevista en el apartado 1.º de este artículo, la Administración competente, previo requerimiento a los interesados, podrá ordenar su ejecución subsidiaria. Asimismo, podrá

cualquier circunstancia, pueda sobrevenir en un inmueble perteneciente al patrimonio histórico, alguno de los supuestos que autorizan la declaración de ruina de un inmueble contemplados en la legislación urbanística. Nos referimos a los cuatro supuestos legales de ruina: en primer lugar, que el deterioro del edificio no pudiera ser reparable técnicamente por los medios normales; en segundo lugar, que el coste de la reparación fuese superior al cincuenta por ciento del valor total del edificio en el momento actual de la petición de la declaración; en tercer lugar, que por diversas circunstancias urbanísticas, se aconseje la demolición de las edificaciones; y en cuarto lugar, por razones de ruina inminente, lo que implicaría un deterioro del edificio tan grave que amenazase derrumbamiento próximo, con lo cual, habría que proceder inmediatamente a la aceleración de los expedientes administrativos, al desalojo y al derribo²⁹.

Es cierto, que a la declaración de ruina no tiene por qué seguirle inexorablemente su derribo, para ello la LPHE³⁰ estipula que a pesar de lo dispuesto en el artículo 36, en el caso de que llegara a incoarse expediente de ruina de algún inmueble afectado por expediente de declaración de Bien de Interés Cultural, la Administración cultural queda legitimada para intervenir como interesada en dicho expediente de ruina, debiéndole ser notificada la apertura y las resoluciones que sobre el mismo se adopten; y en ningún caso podrá procederse a la demolición de un inmueble sin previa firmeza de la declaración de ruina y autorización de dicha Administración competente³¹. A menos que el estado ruinoso sea inminente y el deterioro del inmueble pudiera suponer un peligro para personas o cosas, la entidad que hubiera incoado expediente de ruina deberá predisponer de las medidas necesarias para la seguridad. Asimismo, la LPHE prevé lo siguiente: *“Las obras que por razón de fuerza mayor hubieran de realizarse no darán lugar a actos de demolición que no sean estrictamente necesarios para la conservación del inmueble y requerirán, en todo caso, la autorización prevista en el artículo 16.1, debiéndose prever, además, en su caso la reposición de los elementos retirados”*³². No obstante, la ausencia de una alusión expresa a las situaciones de ruina en la legislación estatal sobre patrimonio, supone una remisión tácita a la legislación del suelo y al planeamiento urbanístico. No sucede así con la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía³³, la cual expresa que la declaración de ruina no se asociará a la autorización de demolición de inmuebles catalogados³⁴. Por otra parte, contempla que en los supuestos situación de ruina inminente *“la entidad que hubiera incoado expediente de ruina deberá adoptar las medidas necesarias para*

conceder una ayuda con carácter de anticipo reintegrable que, en caso de bienes inmuebles, será inscrita en el Registro de la Propiedad. La Administración competente también podrá realizar de modo directo las obras necesarias, si así lo requiere la más eficaz conservación de los bienes. 4. El incumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente artículo será causa de interés social para la expropiación forzosa de los bienes declarados de interés cultural por la Administración competente”. Ley 16/1985, de 25 de junio de Patrimonio Histórico Español, art. 36.

29. No obstante, la LOUA sólo contempla dos supuestos: ruina urbanística y ruina inminente (arts.157 y 159). Cfr. AGÜNDEZ FERNÁNDEZ, A.: *La declaración administrativa de edificio en estado de ruina*, Granada, Comares, 2008, pp. 43-50.

30. Ley 16/1985, de 25 de junio de Patrimonio Histórico Español (LPHE).

31. LPHE, art. 24.1 y 24.2.

32. LPHE, art. 24. 3.

33. Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía (LPHA).

34. LPHA, art. 37.3.

evitar dichos daños, previa obtención de la autorización prevista en el artículo 33. Las medidas que se adopten no podrán incluir más demoliciones que las estrictamente necesarias y se atenderán a los términos previstos en la citada autorización”³⁵. La ley andaluza concreta aún más este aspecto, declarando la posibilidad de que La Consejería en materia de patrimonio histórico pueda constituirse como parte interesada de cualquier expediente de ruina que pueda afectar directa o indirectamente al Patrimonio Histórico³⁶.

Empero, en el caso de que la declaración formal de ruina sea ya un hecho consumado ¿cómo proceder? Respecto a las demoliciones, la Administración estatal en materia de patrimonio histórico está manifiestamente acreditada para suspender determinadas obras de demolición no permitidas, en aquellos casos de inmuebles incluidos en el entorno de BIC y en el catálogo de edificios protegidos: “El Organismo competente podrá ordenar la suspensión de las obras de demolición total o parcial o de cambio de uso de los inmuebles integrantes del Patrimonio Histórico Español no declarados de interés cultural. Dicha suspensión podrá durar un máximo de seis meses, dentro de los cuales la Administración competente en materia de urbanismo deberá resolver sobre la procedencia de la aprobación inicial de un plan especial o de otras medidas de protección de las previstas en la legislación urbanística”³⁷. En su caso, la Comunidad Autónoma de Andalucía prevé que para las demoliciones que afecten a inmuebles integrantes del entorno de Bienes de Interés Cultural se exija la autorización de la Consejería de Cultura en materia de patrimonio histórico³⁸. Asimismo, para las demoliciones que afecten a inmuebles que no estén inscritos individualmente en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, ni formen parte del entorno de un BIC, se “exigirá la autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, salvo que hayan sido objeto de regulación en el planeamiento, informado favorablemente conforme al artículo 30”³⁹, el cual prescribe la obligación de adecuar el planeamiento urbanístico a las necesidades de protección de los bienes⁴⁰. La Administración en materia de patrimonio histórico de Andalucía está capacitada asimismo, para la suspensión cautelar de determinadas obras o actuaciones sobre el patrimonio inmueble protegido ordenando “por espacio de treinta días, con el fin de decidir sobre la conveniencia de incluirlos en alguna de las modalidades de inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz”⁴¹.

Como hemos puesto de manifiesto, a pesar de las disposiciones en materia cultural, la transgresión de la ley que puede encerrarse en una determinada actuación de especulación inmobiliaria, irrumpe escapándose al control administrativo mediante la manipulación exacta y sutil de los resortes legales. Cuando se pretende ejecutar el derribo parcial o total de un edificio sujeto a protección, los ejecutores conocen perfectamente la ley y las posibilidades que existen ante ciertas actuaciones, así como el momento preciso para

35. LPHA, art. 37.4.

36. LPHA, art. 37.2.

37. LPHE, art. 25.

38. LPHA, art. 38.2.

39. LPHA, art. 38.3.

40. LPHA, art. 30.1.

41. LPHA, art. 35.

realizarlas⁴². Situaciones como la demolición de edificios con protección especial o la edificación en entornos protegidos, se presentan con demasiada frecuencia, uniéndose a los acostumbrados incumplimientos de las instrucciones por la vía administrativa. Toda actuación urbanística “contralegal”, es decir, efectuada al margen de la normativa o del planeamiento urbanístico en vigor, comporta restablecer la situación anterior y la imposición de una sanción, ambas independientes entre sí⁴³.

A pesar de que la infracción urbanística puede concurrir en responsabilidad penal al margen de la administrativa y civil, y conjuntamente, la infracción urbanística puede ser al tiempo infracción sobre el Patrimonio Histórico⁴⁴, el volumen de delitos procesados contra el Patrimonio Histórico en España es muy escaso. Quizás se deba a la difícil interpretación de estos delitos, o tal vez a la inexistencia de instrumentos “activos” de defensa del patrimonio inmobiliario urbano, es decir, a la ausencia de agentes de la autoridad que controlen la consumación de ciertas infracciones urbanísticas⁴⁵, o bien, por la cierta inexactitud del código penal respecto al patrimonio histórico. De lo que no cabe duda es que cualquier actuación negligente sobre los elementos integrantes de la ciudad histórica al margen del daño material que se ocasiona sobre el patrimonio urbano, altera en gran modo la calidad de vida de sus habitantes, y cualquier multa que se imponga por elevada que sea nunca podrá sustituir el valor de la obra primitiva, por ello no debe quedar eximida de responsabilidad penal.

42. En ocasiones, se hace uso de los medios más truhanescos para impedir utilizar el edificio y obtener la declaración de ruina: daños físicos intencionados al inmueble, rotura intencionada de ventanas, instalaciones, humedecimiento de cimientos, etc. ÁLVAREZ MORA, A. y ROCH, F.: *Los centros urbanos*, Madrid, Editorial Nuestra Cultura, 1980, pp. 123-141.

43. En lo referente al derribo o desmontaje de construcciones sujetas a protección especial “por su carácter monumental histórico, artístico, arqueológico, cultural, típico o tradicional serán sancionados con multa equivalente al doble del valor de lo destruido”. Por otra parte, la edificación en lugares inmediatos “o que formen parte de un grupo de edificios de carácter artístico-histórico, arqueológico, típico o tradicional” se sancionará con multa del 5 al 10 por 100 del valor de la obra proyectada. Reglamento de Disciplina Urbanística (Real Decreto 2187/1978), de 23 de junio, arts. 86 y 87.

N. B. Queremos advertir que con posterioridad a la fecha de finalización de este trabajo ha sido aprobado un nuevo Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía (Decreto 60/2010 de 16 de marzo, publicado en BOJA n. 66, 07/06/2010).

44. El Código Penal de 1995 establece en su artículo 321, el castigo con penas de prisión de seis meses a tres años, multa de doce a veinticuatro meses e incluso inhabilitación de oficio de hasta cinco años, para quien acometa el derribo o incurra en la alteración grave de “edificios singularmente protegidos por su interés histórico, artístico, cultural o monumental”. Así mismo, en el art. 322 se contempla que las acciones de prevaricación, es decir, la emisión de un informe favorable de derribo o alteración de edificios por parte de un funcionario público, se castigarán con la inhabilitación de éste del cargo, así como la imposición de una pena de prisión de seis meses a dos años, y multa de doce a veinticuatro meses, Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal.

45. En este sentido, la Policía Judicial tiene asumidas competencias limitadas, ya que se supedita a las infracciones urbanísticas tramitadas desde los tribunales. Por otro lado, desde la LPHE, la Policía Nacional dispone de una Brigada de Patrimonio Histórico a la que se le asignan entre otras cuestiones la prevención de delitos de expolio arqueológico, Propiedad Intelectual, Derechos de Autor y exportaciones e importaciones ilegales, robos, estafas, falsificaciones, etc. Sin embargo, en relación al patrimonio inmobiliario urbano, la distribución de competencias aún no se ha especificado taxativamente y la actuación policial se limita a la prevención de actos vandálicos.

4. Algunas conclusiones.

La identidad cultural viene determinada por la experiencia, o lo que es lo mismo, precisa de la experiencia para formarse. Ello desemboca irremisiblemente en el reconocimiento por parte de una comunidad de una serie de significados, comportamientos y actitudes comunes ante vivencias semejantes, en las que los actores-espectadores de dicha comunidad se ven envueltos o afectados. Ahora bien, resulta imposible reconocer algo que previamente no se ha conocido. La memoria colectiva o identidad cultural necesita de estímulos para sobrevivir y si una determinada circunstancia la sume en el olvido, ésta se desvanecerá, a menos que exista un continuo diálogo entre el patrimonio urbano –entendido como herencia cultural– y el individuo. En este sentido, la arquitectura vernácula constituye un inestimable documento histórico, que informa sobre los modos de hábitat original de determinados períodos y por tanto, debe revestir idéntico valor que los monumentos más relevantes. En la arquitectura vernácula reside el espíritu de la ciudad; en ella se generan los sedimentos climáticos, materiales y sentimentales de las civilizaciones expresados de forma espontánea. En definitiva, para la tutela de la ciudad histórica se hace apremiante y resulta imprescindible desarrollar empatía con la arquitectura doméstica o popular. Dicha empatía capacitará para una mejor valoración del ambiente urbano, así como para construir, sedimentar y atesorar la identidad cultural de los individuos pertenecientes a un determinado territorio.

Índice de ilustraciones

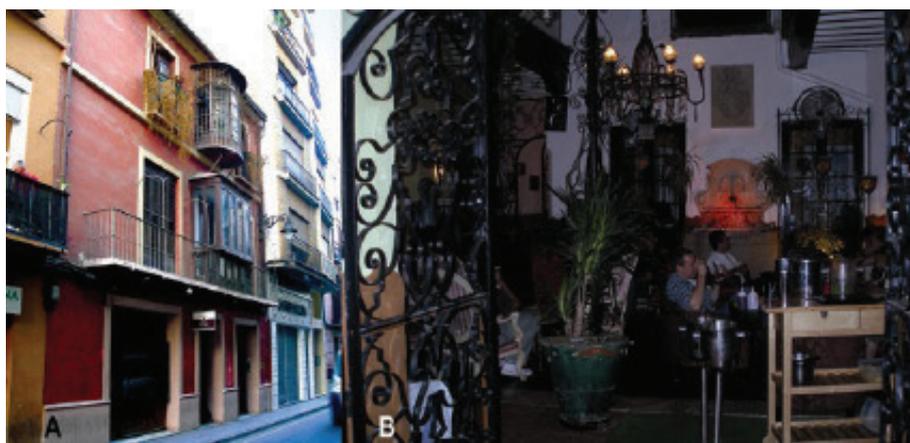


Fig. 1. *Conservación de los valores:* Málaga, calle Álamos nº 38. La conservación de este inmueble aparece ligada a su uso, que se destina a la hostelería: A) Exterior, 2010 y B) Interior, 2010. Fotos de la autora.

Fig. 2. *Desafortunada integración de la realidad histórica en el presente:* Málaga, calle Granada nº 68.

A) Edificio con torre mudéjar del XVI, 1980 ca. Foto: Archivo Histórico Municipal de Málaga, n. 11054. B) Inmueble en ruinas en 2006 y C) Idem. en 2010, tras la “restauración” de la torre, la supresión del balcón del cuerpo central y la demolición de los edificios anexos. Fotos de la autora.



Fig. 3. *Pérdida de la memoria urbana:* Málaga, calle Beatas nº 43. A) Inmueble en 2002, cuando aún permanecía habitado y B) Idem. en 2006, totalmente en ruinas. Fotos de la autora.



Fig. 4. *Condena de la identidad cultural:* Málaga, perspectiva de la calle Tomás de Cózar (de trazado islámico) desde la calle Granada. A) En 1980 ca. Foto: Archivo Díaz de Escovar n. 1698. B) Se puede apreciar el avanzado estado ruinoso, 2006 y C) En 2010 la desaparición de la trama urbana se hace inminente, 2010. Fotos de la autora.

