

El deber de conservación de los bienes culturales y la indemnización derivada de su vinculación singular. Incidencia del Registro de la Propiedad

The duty of conservation of immovable cultural properties and the compensation derived from its singular linkage. Incidence of Land Register

por

JAIME IGNACIO MUÑOZ LLINÁS
Abogado
Patrimonio Nacional
Universidad Francisco de Vitoria

RESUMEN: El deber de conservación de los bienes inmuebles objeto de algún tipo de protección, ha sido tradicionalmente considerado como un tema central en la normativa reguladora del patrimonio histórico y en el derecho urbanístico. Las consecuencias de dicho deber para los propietarios o titulares de derechos reales sobre los mismos, se traduce en una carga económica adicional que, en ocasiones, deberá ser sufragada por las Administraciones públicas, como consecuencia de la vinculación singular de los inmuebles. Para ello, será de gran importancia el papel desempeñado por el Registro de la Propiedad, en orden a garantizar la seguridad jurídica de los titulares de dichos bienes y de posibles terceros adquirentes, de cara a

la conservación de los mismos y al cumplimiento de los restantes derechos y deberes que las leyes les reconocen.

ABSTRACT: The duty of conservation of immovable cultural properties, has traditionally been considered a pivotal element within historical heritage regulation and land use and zoning law. The consequences of this duty to its owner or rights' holder translates into an additional economic burden that, in certain cases, should be subsidized by the Public Administration, due to a singular linkage of the properties. To that extent, the Land Register's role will be crucial in order to legally protect owners and potential third-party acquirers, conserving not only the property but also ensuring compliance of all remaining rights and obligations legally recognized.

PALABRAS CLAVE: Patrimonio histórico. Deber de conservación. BIC. Conjunto Histórico. Vinculación singular. Registro de la Propiedad.

KEY WORDS: *Historical heritage. Duty of conservation. BIC. Historical Complex. Singular linkage. Land Register.*

SUMARIO: I. BREVE INTRODUCCIÓN HISTÓRICA Y APROXIMACIÓN A LA REGULACIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO EN EL DERECHO ESPAÑOL: 1. ANTECEDENTES NORMATIVOS. 2. EL CONCEPTO DE PATRIMONIO HISTÓRICO EN NUESTRO ORDENAMIENTO JURÍDICO. 3. DISTRIBUCIÓN DE COMPETENCIAS EN MATERIA DE PATRIMONIO HISTÓRICO. 4. LOS BIENES QUE INTEGRAN EL PATRIMONIO HISTÓRICO ESPAÑOL Y SUS CATEGORÍAS DE PROTECCIÓN: *A) Los Bienes de Interés Cultural (BIC): a) Concepto. b) Declaración. c) Régimen jurídico. B) Los bienes de Inventory o segunda categoría de protección. C) Los Catálogos de bienes y espacios protegidos.* —II. EL DEBER DE CONSERVACIÓN DE LOS BIENES CULTURALES Y LA POSIBLE INDEMNIZACIÓN A SUS PROPIETARIOS: 1. EL DEBER GENÉRICO DE CONSERVACIÓN IMPUESTO POR LA NORMATIVA URBANÍSTICA. 2. EL DEBER DE CONSERVACIÓN REGULADO EN LA NORMATIVA DE PATRIMONIO HISTÓRICO. 3. LA RESPONSABILIDAD CONCURRENTE DE LA ADMINISTRACIÓN POR LA FALTA DE CONSERVACIÓN DE LOS BIENES CULTURALES. 4. SOBRE LA EXISTENCIA DE UNA POSIBLE INDEMNIZACIÓN DERIVADA DE LA CONSERVACIÓN DE UN BIEN PROTEGIDO. 5. EL DEBER DE CONSERVACIÓN EN EL ÁMBITO DE UN CONJUNTO HISTÓRICO: *A) Delimitación conceptual y régimen jurídico aplicable a los Conjuntos Históricos. B) La conservación de los Conjuntos Históricos a través de los planes de protección. C) La aplicación de las vinculaciones singulares a los Conjuntos Históricos.* —III. EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD COMO

INSTRUMENTO NECESARIO PARA GARANTIZAR LA CONSERVACIÓN DE LOS BIENES CULTURALES.—IV. CONCLUSIONES.—V. ÍNDICE DE RESOLUCIONES CITADAS.—VI. BIBLIOGRAFÍA.

I. BREVE INTRODUCCIÓN HISTÓRICA Y APROXIMACIÓN A LA REGULACIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO EN EL DERECHO ESPAÑOL

1. ANTECEDENTES NORMATIVOS

El origen de la protección del patrimonio histórico habría que buscarlo en el siglo XV, en el que se manifestó la preocupación de diversos pontífices romanos por la protección de las riquezas arqueológicas y artísticas de Roma. En esta época se comenzaron a dictar una serie de normas, que constituirían el germen del cuerpo legislativo que se iría formando a partir de las siguientes centurias, generando un modelo que sería tomado como referencia de actuación en otros países¹.

Por lo que respecta a España, los hitos fundamentales en la evolución normativa en materia de patrimonio histórico estarían constituidos por: la Instrucción de Carlos IV de 26 de marzo de 1802 y la Real Cédula de 6 de julio de 1803 (Ley 3.^a, título XX, libro VIII de la Novísima Recopilación), que estableció medidas «sobre el modo de recoger y conservar los Monumentos antiguos que se descubren en el Reyno, bajo la inspección de la Real Academia de la Historia, a fin de poner las antigüedades a cubierto de la ignorancia que suele destruirlas con daño de los conocimientos históricos, y de las artes a cuyos progresos contribuyen en gran manera». En esta norma ya se hace mención, por primera vez, a la situación de ruina de los monumentos, debiendo poner en conocimiento de la Real Academia de la Historia esta circunstancia, para que pudiera adoptar las medidas necesarias para su conservación.

Posteriormente la Real Orden de 13 de junio de 1844, creó en todas las provincias las Comisiones de Monumentos, que, tras la Ley Moyano de 9 de septiembre de 1857, pasaron a depender de la Real Academia de San Fernando.

El siglo XX comienza con la aprobación de dos importantes normas²: por un lado, la Ley de Excavaciones y Antigüedades de 1911, que ha estado vigente hasta la aprobación de la actual Ley de Patrimonio Histórico Español de 1985; y, por otro lado, la Ley de 4 de marzo de 1915. Con esta última se llevó a cabo, por parte de la Real Academia de Bellas Artes, la elaboración de un catálogo y un inventario general del patrimonio monumental, distribuido por provincias. Además, se introdujeron unas prohibiciones de

derribo y de exportaciones sin previa descatalogación. Se contemplaron, también, unas medidas de fomento (con exenciones fiscales) para los propietarios de bienes culturales. Pero, quizás, el aspecto más importante de esta disposición fue la introducción del principio de declaración formal, como exigencia legal para la protección de los bienes³.

De gran importancia fue el Real Decreto Ley de 9 de agosto de 1926, aprobado en la Dictadura de Primo de Rivera y donde se regularon, por primera vez, los Conjuntos Históricos. Estos aparecen junto al concepto de monumentos aislados y se definen como «conjuntos de edificaciones, sitios y lugares de reconocida y peculiar belleza, cuya protección y conservación sean necesarias para mantener el aspecto típico, artístico y pintoresco característico de España» [art. 2.b)]. Junto a ello, se impusieron a los propietarios importantes limitaciones como: la prohibición de alteraciones sin previa licencia; el deber de efectuar obras de conservación; o la expropiación en caso de incumplimiento.

Posteriormente, el patrimonio histórico adquiere rango constitucional con la aprobación de la Constitución de 1931, cuyo artículo 45 señalaba que:

«Toda la riqueza artística e histórica del país, sea quien fuere su dueño, constituye tesoro cultural de la Nación y estará bajo la salvaguardia del Estado, que podrá prohibir su exportación y enajenación y decretar las expropiaciones legales que estimare oportunas para su defensa. El Estado organizará un registro de la riqueza artística e histórica, asegurará su celosa custodia y atenderá a su perfecta conservación. El Estado protegerá también los lugares notables por su belleza natural o por su reconocido valor artístico o histórico»⁴.

En desarrollo de esta previsión constitucional se aprobó, durante la II República, la Ley de 13 de mayo de 1933, sobre defensa, conservación y acrecentamiento del Patrimonio Histórico-Artístico Nacional⁵, que introdujo un sistema de declaraciones formales en el que se exigía tanto la autorización estatal como la municipal, para poder intervenir en los Monumentos.

Por último, la Ley de 22 de diciembre de 1955 sobre conservación del patrimonio histórico-artístico, modificó la Ley de 1933 e introdujo en su artículo 26 la prohibición de destinar los monumentos histórico-artísticos a fines «incompatibles con su valor y significación artística o histórica», a juicio del entonces Ministerio de Educación Nacional. Y, en todo caso, el cambio de uso de estos bienes debía ser informado, previamente, por la Dirección General de Bellas Artes y aprobado por el Consejo de Ministros (art. 1).

Paralelamente, se dictaba la Ley del Suelo de 1956 que, a través de una visión de conjunto, trató de introducir un concepto de ciudad indisoluble-

mente unida a su patrimonio histórico, cuya protección debía venir reflejada en los planes generales de ordenación urbana⁶. Sin embargo, la reacción no se hizo esperar y desde el Ministerio de Educación Nacional se promovió un Decreto, que sería finalmente aprobado el 22 de julio de 1958, en el que se introdujo el concepto de «entorno» de los Monumentos y que afectaba a los «edificios, calles o plazas inmediatas al monumento». De esta manera, se inició una regulación en paralelo a la legislación vigente en materia de suelo, que se extendería hasta 1985⁷.

Por tanto, durante este periodo, se observó más que nunca como el urbanismo y la cultura no pueden crecer de forma separada, porque la conjunción de ambos es, precisamente, lo que provoca la conformación y el crecimiento de las ciudades y, en consecuencia, la generación de los conjuntos históricos⁸.

De esta forma, tras el reconocimiento constitucional del patrimonio histórico en el artículo 46, se aprobó la todavía vigente Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español (en adelante, LPHE), donde se vuelve a tender la mano al urbanismo, estableciendo, entre otras cosas, la necesidad de redactar un plan especial de protección o instrumento urbanístico equivalente para la regulación del área afectada por un Conjunto Histórico⁹.

Como ha señalado PÉREZ DE ARMIÑÁN, esta Ley es fruto de un gran consenso en el Congreso de los Diputados y nace con una clara vocación codificadora, unificando en un mismo texto normativo todos los grandes ámbitos que, tradicionalmente, habían conformado el concepto de patrimonio histórico en nuestro derecho¹⁰.

2. EL CONCEPTO DE PATRIMONIO HISTÓRICO EN NUESTRO ORDENAMIENTO JURÍDICO

Una vez hecha esta breve aproximación histórica a la conformación de la regulación del patrimonio histórico en nuestro Derecho, es preciso intentar un acercamiento a su concepto¹¹, que será fundamental para delimitar el alcance del deber de conservación previsto en la normativa. Para ello tenemos que partir de lo dispuesto en el artículo 46 de la Constitución Española de 1978, que señala que:

«Los poderes públicos garantizarán la conservación y promoverán el enriquecimiento del patrimonio histórico, cultural y artístico de los pueblos de España y de los bienes que lo integran, cualquiera que sea su régimen jurídico y su titularidad. La ley penal sancionará los atentados contra este patrimonio».

Este precepto comprende una serie de conceptos jurídicos indeterminados (histórico, cultural y artístico), que precisan, necesariamente, de una tarea de interpretación que permita dotarlos de un contenido concreto. Sin embargo, no se puede entender que esta labor de concreción sea estática, ya que dependerá de la realidad social en la que nos encontremos en cada momento¹².

Analizando de manera más particularizada los aspectos que se incluyen en dicho precepto, observamos que los términos artístico e histórico ya se encontraban presentes en la legislación histórica sobre patrimonio. Sin embargo, con la Constitución Española aparece una nueva expresión que se refiere al aspecto cultural¹³. Esta característica se encuentra presente en el citado artículo 46 como elemento fundamental de la protección de estos bienes, complementándose, además, con lo señalado en el artículo 44, que establece que «los poderes públicos promoverán y tutelarán el acceso a la cultura, a la que todos tienen derecho». Desde este punto de vista, cabría entender, como señala BARRERO, que «un bien posee valor cultural y, en consecuencia, debe ser protegido por el orden jurídico cuando dadas sus características, sus cualidades, es relevante para el conocimiento de las formas de vida de los hombres en cualquiera de sus manifestaciones»¹⁴.

Por tanto, el elemento central que determina que un bien deba ser objeto de una protección jurídica, de conformidad con lo previsto en nuestra Constitución, es su consideración como elemento representativo de un momento concreto en la evolución de la civilización humana y que, por tanto, constituye una manifestación específica de la forma de vida presente en dicho preciso instante. Siendo así, es indudable la conexión de la cultura con el segundo concepto recogido en el artículo 46 (cultural). Es muy representativa a este respecto la definición de bienes culturales recogida en la Comisión Franceschini, según la cual: «pertenecen al patrimonio cultural de la nación todos los bienes que incorporan una referencia a la historia de la civilización»¹⁵.

Una conclusión similar se extrae de las palabras pronunciadas por la profesora ALONSO, según la cual «el interés público protegido por la legislación del patrimonio histórico es siempre el valor cultural que tienen los bienes integrantes del patrimonio histórico en tanto que instrumentos culturales; valor cultural que hace merecedor al bien que lo reúne de una protección especial»¹⁶.

Pero, además, el valor artístico inserto en el artículo 46 (CE) constituye también una clara manifestación de la cultura de una civilización, por cuanto corresponderá a sus miembros señalar cuándo un determinado bien posee dicha característica o no. Será, por tanto, el sentir general de la colectividad el que impondrá a los poderes públicos, la necesidad de proteger un determinado bien en atención a sus valores artísticos¹⁷.

Dentro del patrimonio histórico, el elemento que, tradicionalmente, se ha considerado como central en el mismo ha sido el Monumento, definido por GONZÁLEZ-VARAS como «un objeto físicamente concreto que se reviste de un elevado valor simbólico que asume y resume el carácter esencial de la cultura a la que pertenece». Y, desde este punto de vista, exige un juicio de valor sobre la base «de criterios estéticos o históricos, que explicita la importancia que una obra u objeto reviste para el desarrollo del arte o de la cultura»¹⁸.

En cuanto a la definición más específicamente referida a los Conjuntos Históricos, como bienes integrantes de ese concepto más amplio de patrimonio histórico, es obligado hacer referencia a la Convención sobre protección del Patrimonio Mundial, Cultural y Natural aprobada en París el 21 de noviembre de 1972 y ratificada por España el 18 de marzo de 1982, que define los Conjuntos Históricos como aquellos «grupos de construcciones, aisladas o reunidas, cuya arquitectura, unidad e integración en el paisaje les dé un valor universal excepcional desde el punto de vista de la historia, el arte o la ciencia» (art. 1).

No obstante, como señala ALONSO IBÁÑEZ «no todos los elementos o zonas edificadas que reúnen valores ambientales, paisajísticos, históricos o cualquier otro que los haga merecedores de protección en los instrumentos de planeamiento urbanístico conforman un ambiente cultural». En este sentido, la autora distingue entre espacio cultural y ambiente cultural, no estando uno y otro presentes necesariamente al mismo tiempo en todos los casos¹⁹.

Pues bien, todos estos aspectos son los que se han querido recoger en la regulación contenida en el artículo 1.2 de la LPHE, que establece que:

«integran el Patrimonio Histórico Español los inmuebles y objetos muebles de interés artístico, histórico, paleontológico, arqueológico, etnográfico, científico o técnico. También forman parte del mismo el patrimonio documental y bibliográfico, los yacimientos y zonas arqueológicas, así como los sitios naturales, jardines y parques, que tengan valor artístico, histórico o antropológico. Asimismo, forman parte del Patrimonio Histórico Español los bienes que integren el Patrimonio Cultural Inmaterial, de conformidad con lo que establezca su legislación especial».

Se trata, por tanto, de un concepto muy amplio que pretende de abarcar todos aquellos elementos, que permitan «asegurar la protección y fomentar la cultura material debida a la acción del hombre en sentido amplio»²⁰. En este sentido, va más allá de la definición contenida en su precedente inmediato conformado por la Ley de 1933 y, además, permite comprender dentro de su ámbito todos aquellos bienes que, en el futuro, puedan ser protegidos por las distintas comunidades autónomas²¹.

3. DISTRIBUCIÓN DE COMPETENCIAS EN MATERIA DE PATRIMONIO HISTÓRICO

Otro de los aspectos clave para entender el régimen jurídico aplicable a la conservación de los bienes culturales, es el de la distribución de las competencias previstas en la Constitución española entre el Estado y las comunidades autónomas.

De conformidad con el artículo 149.1.28 (CE) el Estado tiene competencia exclusiva para «la defensa del patrimonio cultural, artístico y monumental español contra la exportación y la expoliación; museos, bibliotecas y archivos de titularidad estatal, sin perjuicio de su gestión por parte de las comunidades autónomas».

Sobre esta base constitucional se dictó la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico español, aún vigente, y cuyo objeto es la protección, acrecentamiento y transmisión a generaciones futuras de dicho patrimonio.

Esta Ley convive con las distintas leyes de patrimonio histórico o cultural dictadas por las comunidades autónomas, que han asumido competencias en esta materia a través de sus respectivos estatutos de autonomía, al amparo de lo dispuesto en el artículo 148.1.16 (CE), que establece que las comunidades autónomas podrán asumir competencias en materia de «patrimonio monumental de interés para la comunidad autónoma». Sobre esta base, todas las comunidades autónomas fueron aprobando sus leyes reguladoras del patrimonio histórico y, en algunos casos, se pueden observar ya leyes de segunda generación²².

No obstante, como suele ocurrir en aquellas competencias que la Constitución configura como concurrentes, se han producido diversos conflictos de constitucionalidad, que demuestran que la delimitación de las competencias del Estado y de las comunidades autónomas no está suficientemente clara²³.

A ello no contribuye el hecho de que la delimitación del concepto de expolio, fundamental para conocer el alcance de la competencia estatal y que la Ley remite a una regulación posterior, no se ha llevado a cabo, provocando un grado de indeterminación muy amplio²⁴.

Sobre estos postulados se han producido diversas posiciones doctrinales. Así, por ejemplo, PÉREZ DE ARMIÑÁN considera que la Constitución española ampara «la existencia de una ley estatal sobre Patrimonio de suficiente alcance y de inmediata y preferente aplicación en toda España, con el correlativo apoderamiento a la Administración del Estado para asegurar, en definitiva, su cumplimiento», correspondiendo al Estado, entre otras cosas, la competencia para dictar la legislación básica sobre defensa del patrimonio²⁵.

Por su parte, ALONSO IBÁÑEZ entiende que el artículo 149.1.28.^a (CE) no puede interpretarse de forma que deje vacías de contenido las competencias autonómicas y, en este sentido, destaca la existencia de un

poder de intervención más amplio por parte de las comunidades autónomas en relación con la protección de los bienes inmuebles, debido a su estrecha relación con el urbanismo y la ordenación del territorio. Ahora bien, según esta autora, la LPHE prevalece sobre la normativa autonómica y, en consecuencia, será la que delimita las competencias que corresponden al Estado, dejando el resto para las comunidades autónomas. Todo ello sin perjuicio del respeto al principio de autonomía y de las competencias que la Constitución les atribuye por otros títulos²⁶.

Sin embargo, esta no es exactamente la postura mantenida por el Tribunal Constitucional en su importante Sentencia 17/1991, de 31 de enero (Rec. 830, 847, 850 y 858/1985), que apuesta por una competencia concurrente del Estado y de las comunidades autónomas en esta materia (F.J. 3.º). A este respecto, señala que corresponde al Estado la competencia exclusiva en la defensa del patrimonio histórico frente a la exportación y la expolación, mientras que las comunidades autónomas tendrán competencia en lo restante, en función de lo previsto en sus respectivos Estatutos.

En línea con esta argumentación se sitúa ABAD LICERAS, que señala que «la atribución de competencias en materia de patrimonio histórico entre las diferentes Administraciones públicas españolas ha de partir, no solo de la idea originaria de que la cultura constituye una competencia concurrente entre el Estado y las comunidades autónomas, sino también de que, independientemente de quién sea el propietario o dónde radique un bien cultural o cuál sea la legislación aplicable sobre el mismo, dicho bien cultural participa de una naturaleza ambivalente o doble: por una parte, constituye un elemento integrante del patrimonio histórico de una región o comunidad autónoma y, simultáneamente, también pertenece y se engloba dentro de la noción genérica de Patrimonio Histórico español»²⁷.

Más tajante se muestra PARADA, para quien las comunidades autónomas solo son competentes «para la ejecución con carácter general de la Ley, salvo cuando se indique de modo expreso la competencia de la Administración del Estado»²⁸, lo cual supone negar en la práctica una competencia legislativa por parte de la administración autonómica, lo que no parece acorde con lo previsto en los apartados 15 y 16 del artículo 148.1 (CE), que establece que las comunidades autónomas podrán asumir competencias (incluyendo la legislativa) en materia de: museos, bibliotecas y conservatorios de música de interés para la comunidad autónoma; así como en relación con el patrimonio monumental de interés de la comunidad autónoma.

Por tanto, a la vista de estos preceptos se podría afirmar ese carácter concurrente de las competencias en esta materia, que ya fue ampliamente defendido por el Tribunal Constitucional en la citada Sentencia 17/1991 y que, posteriormente, ha confirmado en su Sentencia 122/2014, de 17 de julio (Rec. 5277/2013), en la que señala que «el correcto entendimiento de esta

competencia exclusiva del Estado deja la materia patrimonio histórico, salvo su defensa contra la expoliación y exportación con la extensión limitada que acabamos de perfilar y dejando a un lado los bienes de titularidad estatal, en manos de las comunidades autónomas que la hayan asumido estatutariamente, lo que habilita a éstas a establecer, respetando las salvedades indicadas, el régimen general del patrimonio histórico español ubicado en su territorio» (FJ. 3.⁹).

Pero no solo el Estado y las comunidades autónomas pueden ejercer competencias en esta materia, ya que también los ayuntamientos cooperarán con los organismos competentes para la ejecución de la Ley, en la conservación y custodia del patrimonio histórico comprendido en su término municipal (art. 7 LPHE). Por su parte, la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (en adelante, LBRL) establece en su artículo 25.2.a) que el municipio ejercerá, en todo caso, como competencias propias, en los términos de la legislación del Estado y de las comunidades autónomas, las relativas a la protección y gestión del patrimonio histórico.

Además, hay que tener en cuenta también unos órganos de colaboración y cooperación entre las distintas Administraciones públicas, donde destaca el Consejo Nacional de Patrimonio Histórico, que estará integrado por el director general de Bellas Artes del Ministerio de Cultura (presidente) y por un representante de cada comunidad autónoma, designado por su Consejo de Gobierno²⁹. Asimismo, existen otros órganos consultivos como son: la Junta de Calificación, Valoración y Exportación de Bienes del Patrimonio Histórico Español; las Reales Academias; las Universidades españolas o el Consejo Superior de Investigaciones Científicas. La participación de alguno de estos organismos será indispensable, por ejemplo, para efectuar una declaración de ruina, como más adelante se verá.

Por último, se prevé en la LPHE una acción pública (art. 8), en virtud de la cual cualquier ciudadano podrá exigir ante los órganos administrativos y los Tribunales Contencioso-Administrativos, el cumplimiento de lo previsto en la Ley en defensa de los bienes que integran el patrimonio histórico.

4. LOS BIENES QUE INTEGRAN EL PATRIMONIO HISTÓRICO ESPAÑOL Y SUS CATEGORÍAS DE PROTECCIÓN

El patrimonio histórico entra dentro de la categoría de bienes de interés público, ya que, con independencia de quien sea su titular (público o privado) o de que esté o no afectado a un uso o servicio público, la Administración tiene unas prerrogativas con respecto al mismo, como consecuencia de las peculiaridades que en él concurren³⁰.

Recordemos que el artículo 46 (CE) señalaba que se garantizará la conservación y se promoverá el enriquecimiento del patrimonio histórico, cultural y artístico de los pueblos de España y de los bienes que lo integran, «cualquiera que sea su régimen jurídico y su titularidad».

Pues bien, como se ha señalado anteriormente, el artículo 1.2 de la LPHE se refiere a dichos bienes, los cuales se extienden a:

- Los inmuebles y objetos muebles de interés artístico, histórico, paleontológico, arqueológico, etnográfico, científico o técnico.
- El patrimonio documental y bibliográfico.
- Los yacimientos y zonas arqueológicas.
- Los sitios naturales, jardines y parques, que tengan valor artístico, histórico o antropológico.
- Los bienes que integren el Patrimonio Cultural Inmaterial, de conformidad con lo que establezca su legislación especial³¹.

Estos bienes podrán ser declarados de Interés Cultural o incluirse en el *Inventario General del Patrimonio Histórico*³², en función de su relevancia.

A) Los Bienes de Interés Cultural (BIC)

a) Concepto

Estos bienes gozan de singular protección y tutela, y podrán ser declarados por ministerio de esta Ley o mediante Real Decreto de forma individualizada (art. 9.1). La LPHE distingue entre bienes muebles e inmuebles.

Por lo que se refiere a los inmuebles, el artículo 14.1 LPHE señala que tendrán esta consideración,

«además de los enumerados en el artículo 334 del Código civil, cuantos elementos puedan considerarse consustanciales con los edificios y formen parte de los mismos o de su exorno, o lo hayan formado, aunque en el caso de poder ser separados constituyan un todo perfecto de fácil aplicación a otras construcciones o a usos distintos del suyo original, cualquiera que sea la materia de que estén formados y aunque su separación no perjudique visiblemente al mérito histórico o artístico del inmueble al que están adheridos».

Estos bienes pueden ser declarados en las siguientes categorías:

- **Monumentos:** comprende los bienes inmuebles que «constituyen realizaciones arquitectónicas o de ingeniería, u obras de escultura colosal siempre que tengan interés histórico, artístico, científico o social» (art. 15.1)³³.

- Jardín Histórico: «es el espacio delimitado, producto de la ordenación por el hombre de elementos naturales, a veces complementado con estructuras de fábrica, y estimado de interés en función de su origen o pasado histórico o de sus valores estéticos, sensoriales o botánicos» (art. 15.2). Estos bienes tienen un tratamiento muy similar a los Monumentos en cuanto a su régimen de protección y conservación. Sin embargo, en ellos prevalecerá la acción del hombre sobre la naturaleza, frente a las posibles construcciones que puedan albergar.
- Conjunto Histórico: sin perjuicio de que, más adelante, nos detendremos específicamente en esta categoría, la definimos ahora como «la agrupación de bienes inmuebles que forman una unidad de asentamiento, continua o dispersa, condicionada por una estructura física representativa de la evolución de una comunidad humana por ser testimonio de su cultura o constituir un valor de uso o disfrute para la colectividad». También será Conjunto Histórico «cualquier núcleo individualizado de inmuebles comprendidos en una unidad superior de población que reúnan esas mismas características y puedan ser claramente delimitados» (art. 15.3).
- Sitio Histórico: se define legalmente como «el lugar o paraje natural vinculado a acontecimientos o recuerdos del pasado, a tradiciones populares, creaciones culturales o de la naturaleza y a obras del hombre, que posean valor histórico, etnológico, paleontológico o antropológico» (art. 15.4).
- Zona Arqueológica: «es el lugar o paraje natural donde existen bienes muebles o inmuebles susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos y tanto si se encuentran en la superficie, en el subsuelo o bajo las aguas territoriales españolas» (art. 15.5).

Vemos, por tanto, que en la LPHE de 1985 se ha consolidado la nueva concepción del patrimonio histórico desarrollada a lo largo del siglo XX, tanto en el ámbito nacional como internacional, en virtud de la cual ya no se consideran solamente los Monumentos como única categoría de bienes inmuebles susceptibles de protección, sino que aparecen otros elementos importantes, como son los Conjuntos Históricos o las Zonas Arqueológicas, por ejemplo³⁴.

Por otra parte, los bienes muebles integrantes del Patrimonio Histórico español también podrán ser declarados de interés cultural. En todo caso, si se trata de bienes muebles contenidos en un inmueble que haya sido objeto de declaración y ésta los reconoce como parte esencial de su historia, también tendrán la consideración de BIC (art. 27). Pero no se podrá declarar bien de interés cultural la obra de un autor vivo, salvo que exista autorización expresa de su propietario o medie su adquisición por la Administración (arts. 9 y 10).

Junto a estas categorías, las comunidades autónomas han articulado otras, en respuesta a la evolución que ha experimentado esta materia des-

de su regulación en 1985. Habría que destacar, por ejemplo, los Espacios Culturales en el País Vasco [art. 9.1.f) LPCV]; los Lugares Etnográficos en Murcia [art. 3.4.g) LPCM]; los Lugares de Interés Etnológico en Cataluña [art. 7.2.e) LPCC] o en Baleares (art. 6.5 LPHB); los Parques Culturales en Valencia [art. 26.1.A).h) LPCVAL]; los Paisajes Culturales en Madrid [art. 3.1.c) LPHM] o en Navarra [art. 15.e) LPCN]; los Lugares Naturales en Cantabria [art. 49.1.e) LPCCAN]; las Vías Culturales en La Rioja [art. 12.4.f) LPCHAR]; los Parques Arqueológicos en Extremadura [art. 6.1.h) LPHCE]; las Vías Históricas en Asturias [art. 12.1.f) LPC] o en Castilla y León [art. 8.3.g) LPCCCL]; los Lugares de Interés Industrial en Andalucía [art. 25.g) LPHA]; los Territorios Históricos en Galicia [art. 11.1.i) LPCG] o los Sitios Industriales en Canarias [art. 23.h) LPCCA]; por citar algunas³⁵.

b) Declaración

La declaración de un bien de interés cultural es el procedimiento por el cual se dota a dicho bien de la máxima protección, establecida en el ordenamiento jurídico estatal y autonómico, en atención a sus singulares características o su especial relevancia sobre los restantes bienes que integran el Patrimonio Histórico español³⁶.

Dicho proceso se iniciará mediante una incoación que se producirá de oficio, pero que podrá ser motivada por la solicitud de cualquier persona (art. 10 LPHE) y supondrá la aplicación provisional del mismo régimen de protección previsto para los bienes que, finalmente, hayan sido declarados de interés cultural (art. 11.1). Además, determinará la suspensión de las correspondientes licencias municipales de parcelación, edificación o demolición en las zonas afectadas, así como de los efectos de las ya otorgadas (art. 16).

La declaración se hará mediante Real Decreto del Consejo de Ministros o Decreto del correspondiente Consejo de Gobierno de la comunidad autónoma respectiva, en relación con los bienes de interés para la misma y que, en este sentido, se declaren en su territorio. Durante todo el procedimiento de declaración se garantizará la participación de cualquier ciudadano que esté interesado en el expediente y no solo de los propietarios directamente implicados, pudiendo formular alegaciones y acceder a los documentos y trámites que se vayan evacuando. Además, cuando se trate de la declaración de bienes inmuebles, se dará audiencia al ayuntamiento en donde radique el bien. Asimismo, se requerirá el informe favorable de alguna de las Instituciones consultivas señaladas en el artículo 3.2 LPHE o que tengan reconocido idéntico carácter en el ámbito de una comunidad autónoma (art. 9).

Una vez iniciado el procedimiento se deberá dictar y notificar la resolución en el plazo máximo de veinte meses, a partir de la fecha efectiva en la

que se produjo la incoación. No obstante, la caducidad del expediente solo se producirá transcurrido dicho plazo, si se hubiese denunciado la mora y siempre que no recaiga resolución en los cuatro meses siguientes a dicha denuncia. Caducado el expediente no podrá volver a iniciarse en los tres años siguientes, salvo a instancia del titular.

Una vez declarado un bien de interés cultural, se deberá proceder a su inscripción en el Registro de la Propiedad, lo cual se deberá instar de oficio por la Administración competente. Así lo establece el artículo 12.3 de la LPHE que, sin embargo, limita esta obligación a los Monumentos y a los Jardines Históricos.

Más ambiciosas son algunas leyes autonómicas que extienden esta obligación a todos los bienes inmuebles declarados como bienes de interés cultural. Tal es el caso, por ejemplo, de la recién aprobada Ley de Patrimonio Cultural Vasco que, en su artículo 20 prevé esta inscripción para todos «los bienes culturales inmuebles declarados de protección especial y media». De acuerdo con lo anterior, cabría entender que la ampliación de la inscripción a todos los bienes inmuebles implicaría, por tanto, la inclusión de los inmuebles afectados por la declaración como Bien de Interés Cultural de un Conjunto Histórico o, incluso, de un Sitio o Territorio Histórico.

Asimismo, en la mayoría de las leyes autonómicas se recoge la obligatoriedad de instar la práctica en el Registro de la Propiedad, de una anotación preventiva de la incoación de un inmueble como bien de interés cultural. Así lo establece, por ejemplo, la recién aprobada Ley 11/2019, de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias, en su artículo 28.5. Más adelante nos detendremos en estos aspectos de manera más detallada.

c) Régimen jurídico

Las normas que regulan el régimen jurídico aplicable a los bienes de interés cultural vienen informadas por la necesidad de conservación de los mismos. En este sentido, la obligación de conservación de los bienes culturales de carácter inmueble, supera a la genérica que corresponde a todo propietario, para mantener sus bienes en las adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato que imponen las distintas leyes urbanísticas³⁷.

Por tanto, las normativas estatal y autonómica prevén en sus respectivas leyes de patrimonio cultural, un régimen jurídico que trata de garantizar la protección y conservación de dichos bienes, complementando la legislación del suelo dictada por el Estado y por las distintas comunidades autónomas, sobre las que, en principio, prevalecerá.

Precisamente, en relación con la prevalencia de la normativa en materia de patrimonio histórico sobre la normativa urbanística, se ha pronunciado

nuestro Tribunal Supremo en numerosas ocasiones. Sin embargo, de una postura inicial basada en la preeminencia de la ley especial frente a la ley general, de conformidad con la interpretación clásica establecida en nuestro derecho³⁸, se ha pasado a dar una primacía al principio de conservación de los bienes culturales, sobre la base de lo previsto en el artículo 46 (CE), que, en la práctica, puede suponer la primacía de una norma urbanística sobre la específica de patrimonio histórico, si aquella es más conservacionista que ésta³⁹. Así ha ocurrido, por ejemplo, en materia de ruina con las leyes de Castilla-La Mancha o Andalucía⁴⁰.

En todo caso, como presupuesto inicial comprendido en ese régimen jurídico, es necesario que los bienes declarados de interés cultural sean inscritos en un Registro General dependiente de la Administración del Estado, cuya organización y funcionamiento se determinarán mediante un reglamento. Idénticos registros se llevarán a cabo por las distintas comunidades autónomas, tal y como prevén sus respectivas leyes, los cuales estarán coordinados con el Registro General del Ministerio de Cultura y, en ellos, se anotarán preventivamente las incoaciones de los expedientes de declaración, así como todos los actos relativos al traslado o transmisión de un bien inscrito. Además, se les expedirá por el Registro General un título oficial para su identificación y, en aquel, se reflejarán todos los actos jurídicos o artísticos que sobre ellos se realicen.

Por otra parte, los propietarios y, en su caso, los titulares de derechos reales sobre tales bienes, o quienes los posean por cualquier título, están obligados, según el artículo 13.2 LPHE a permitir y facilitar: su inspección por parte de los Organismos competentes; su estudio por los investigadores; y su visita pública, en las condiciones de gratuitidad que se determinen reglamentariamente, al menos cuatro días al mes, en días y horas previamente señalados⁴¹. No obstante, del cumplimiento de esta última obligación podrá ser dispensado, total o parcialmente, por la Administración competente, cuando medie causa justificada. Además, en el caso de bienes muebles se puede acordar, como obligación sustitutoria, el depósito del bien en un lugar que reúna las adecuadas condiciones de seguridad y exhibición, durante un periodo máximo de cinco meses cada dos años (art. 13.2).

A continuación, tanto la LPHE como las Leyes de Patrimonio de las distintas comunidades autónomas recogen una serie de derechos y deberes de los titulares (propietarios o poseedores, según los casos) de los bienes de interés cultural, que van a depender del tipo de bien (mueble o inmueble) y de la categoría en la que está declarado (Monumento, Jardín Histórico, Conjunto Histórico...). Este conjunto de bienes y derechos conforman lo que se ha venido en llamar el régimen jurídico del patrimonio histórico, que, sustancialmente, es igual en prácticamente todas las comunidades autónomas.

mas. No obstante, hay que decir que, no en todos los casos, se han perfilado con detalle las particularidades de dicho régimen jurídico para cada tipo de bien. Lo que sí parece claro, en cambio, es que tanto los Monumentos como los Jardines Históricos van a tener una regulación muy parecida, que va a diferir sensiblemente de la contemplada, por ejemplo, para los Conjuntos Históricos o los Sitios Históricos, así como, por supuesto, de las Zonas Arqueológicas.

De esta forma, tanto en los Monumentos como en los Jardines Históricos se establece un régimen estricto, que implica que no podrá realizarse ninguna obra que afecte directamente al inmueble, a cualquiera de sus partes integrantes o pertenencias o a su entorno, sin autorización expresa de los organismos competentes en materia de patrimonio histórico. Y, asimismo, está prohibida la colocación de publicidad comercial y de cualquier clase de rótulo, señal o símbolo, en los Jardines Históricos y en las fachadas y cubiertas de los Monumentos. Por último, se prohíbe toda construcción que altere el carácter de estos inmuebles o perturbe su contemplación (art. 19 LPHE).

Por su parte, para las categorías de Conjunto Histórico y Sitio o Territorio Histórico, se contempla un régimen algo más permisivo, en el sentido de que la protección va a ir encaminada, fundamentalmente, a la protección del carácter del conjunto y, no tan específicamente, a cada uno de sus elementos integrantes. Además, se prevé la obligatoriedad de redactar un plan especial de protección⁴² del área afectada por la declaración de BIC, por parte del municipio o municipios en los que radique el bien, de acuerdo con las exigencias recogidas en la LPHE y previo informe favorable del órgano competente en materia de patrimonio histórico (art. 20.1 LPHE). La aprobación de dichos planes, como luego se verá, supondrá la delegación en los Ayuntamientos en los que radiquen los bienes de la competencia para autorizar las distintas obras o actuaciones que puedan afectar a los mismos (art. 20.4 LPHE).

B) Los bienes de Inventario o segunda categoría de protección

La LPHE prevé una segunda categoría de protección para aquellos bienes muebles que tengan singular relevancia por su notable valor histórico, artístico, arqueológico, científico, técnico o cultural, pero no hayan sido declarados como BIC (art. 26 LPHE). Estos bienes se incluirán en un Inventario que llevará al efecto el Estado en colaboración con las comunidades autónomas y gozarán de una protección muy parecida a la de los BIC. Así, por ejemplo, el artículo 28 de la LPHE señala que: no podrán ser enajenados por las Administraciones públicas⁴³; serán imprescriptibles;

y, además, aquellos que estén en posesión de instituciones eclesiásticas, no podrán transmitirse por título oneroso o gratuito, ni cederse a particulares o a entidades mercantiles. Dichos bienes solo podrán ser enajenados o cedidos al Estado, a entidades de derecho público o a otras instituciones eclesiásticas.

En todo caso, tal y como señala el artículo 26.6 LPHE, estos bienes están sometidos a una serie de normas como, por ejemplo, que los órganos competentes en materia de patrimonio histórico podrán, en todo momento, inspeccionar su conservación. Pero, además, sus propietarios o titulares de derechos reales sobre los mismos están obligados a permitir su estudio a los investigadores y a prestarlos, con las debidas garantías, a exposiciones temporales que se organicen por el Estado o las comunidades autónomas. Por último, tanto su transmisión como cualquier otra modificación en su situación, debe ponerse en conocimiento de la administración competente y anotarse en el *Inventario General*. Todo ello sin perjuicio de que son inexportables salvo autorización, provocando la confiscación automática de los mismos a favor del Estado, en el supuesto de que salgan del territorio español sin la debida autorización (art. 29 LPHE)⁴⁴.

Por último, hay que decir que, aunque la figura del *Inventario* fue pre vista inicialmente para la protección de los bienes muebles, todas las comunidades autónomas⁴⁵ han decidido incluir en la misma determinados bienes inmuebles, que, sin reunir la singularidad que los haría merecedores de una protección como BIC, sin embargo, comprenden una serie de características que les otorgan una especial relevancia, y les distingue de aquellos otros que solo son protegidos urbanísticamente⁴⁶. Además, hay algunas comunidades autónomas que han previsto una tercera categoría de protección⁴⁷. Estos bienes tienen, en la práctica, un régimen de conservación y protección muy parecido al de los Bienes de Interés Cultural.

C) Los Catálogos de bienes y espacios protegidos

Además de los bienes incluidos en alguna de las categorías nominalmente establecidas en la normativa de patrimonio histórico, a las que nos hemos referido en los epígrafes anteriores, existen otro tipo de bienes, también integrantes del patrimonio histórico, que, pese a no haber sido declarados como BIC o haberse incluido en el *Inventario*, reúnen alguno de los valores previstos en el artículo 1.2 LPHE.

Sobre estos bienes las Administraciones públicas tendrán una serie de potestades en atención a su valor cultural «presunto»⁴⁸. La protección de estos bienes se hará, fundamentalmente, por parte de los municipios en

los que radiquen, a través de los catálogos de bienes y espacios protegidos, que deberán otorgarles un nivel adecuado de protección en atención a sus características, debiendo, en todo caso, reservarse la protección integral para aquellos que contengan elementos singulares (art. 21 LPHE).

Como ha señalado BARRERO, nada tienen que ver estos Catálogos de bienes y espacios protegidos con los «catálogos» o inventarios elaborados por las Administraciones públicas competentes en patrimonio histórico, de acuerdo con lo previsto en sus respectivas leyes sobre la materia. Así, mientras los primeros tienen inmediatos efectos jurídicos por imperativo de la normativa urbanística; los segundos no suponen la aplicación automática de las prescripciones contenidas en la correspondiente ley de patrimonio histórico, siendo necesaria la declaración expresa como BIC o, en su caso, la inclusión en el Inventario o figura equivalente de las comunidades autónomas⁴⁹.

Sin embargo, disentimos con esta autora en su apreciación de que los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos «no constituyen una técnica de protección del patrimonio histórico autónoma e independiente, sino un instrumento complementario de los planes especiales, de los cuales extraen su propia eficacia y a cuya ordenación sirven» (BARRERO, 1990, 601-602). Esta conclusión podría predicarse, si acaso, de aquellos bienes y espacios protegidos que se encuentran incardinados en el ámbito de un Conjunto Histórico, pero no de aquellos que no forman parte del mismo. Si bien con respecto a los primeros, no parecería lógico realizar una regulación que separe ambas realidades; en los segundos, resulta a todas luces excesiva la aprobación de un plan especial para la protección de elementos aislados, situados en un espacio urbano que no merezca la calificación de Conjunto Histórico de acuerdo con la normativa de patrimonio histórico. En estos casos, parece más lógico que dichos catálogos formen parte de los planes generales de ordenación urbana o, incluso, como prevén la mayoría de comunidades autónomas, se aprueben de manera independiente en desarrollo de estos, agilizando con ello su tramitación⁵⁰.

Por tanto, parece necesario distinguir entre dos tipos de Catálogos de bienes y espacios protegidos. Por un lado, los expresamente previstos en la LPHE (art. 21) que irán asociados al correspondiente plan especial de protección y que supondrá la aplicación para los bienes en el recogidos, entre otras cosas, de los beneficios fiscales previstos en los artículos 79 y siguientes de la LPHE⁵¹. Y, por otro lado, están los catálogos previstos en la normativa urbanística, independientes o no de los Conjuntos Históricos, que serán aprobados conjuntamente con los planes generales o con sus instrumentos de desarrollo, pero que, también, podrán ser aprobados de forma independiente en aquellos casos en los que así se prevea⁵².

II. EL DEBER DE CONSERVACIÓN DE LOS BIENES CULTURALES Y LA POSIBLE INDEMNIZACIÓN A SUS PROPIETARIOS

1. EL DEBER GENÉRICO DE CONSERVACIÓN IMPUESTO POR LA NORMATIVA URBANÍSTICA

Hay que partir de la base de que en nuestro sistema jurídico conviven dos mecanismos para garantizar la conservación del patrimonio inmobiliario. El más general se contiene en la normativa urbanística o del suelo y coexiste con otro más específico, que afecta solo a aquellos bienes inmuebles que cuentan con algún tipo de protección y que se recoge también en esta normativa y, además, en la legislación sobre patrimonio cultural o histórico de las distintas Administraciones públicas.

Dicho deber de conservación se enmarca en la regulación del derecho de propiedad privada y, por tanto, corresponde al Estado su regulación, en el ejercicio de la competencia atribuida por el artículo 149.1.1 (CE)⁵³. De acuerdo con esto, el vigente Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante, TRLSRU), establece en su artículo 15.1.b) que:

«el derecho de propiedad de los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones comprende con carácter general, la conservación de los mismos en las condiciones legales de seguridad, salubridad, accesibilidad universal, ornato y las demás que exijan las leyes para servir de soporte a dichos usos».

De la misma manera, como luego se verá, todas las leyes urbanísticas de las distintas comunidades autónomas recogen este deber de conservación, impuesto a los propietarios de todo tipo de bienes inmuebles, en términos muy parecidos a los previstos en la legislación estatal⁵⁴.

El origen de este deber de conservación lo encontramos en la ya derogada Ley del Suelo de 1956 que, sin embargo, solo hacía referencia a la seguridad, salubridad y ornato público de las edificaciones (art. 178). Posteriormente, el Real Decreto Legislativo 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (en adelante, TRLSOU de 1976), introdujo una nueva dimensión en dicho deber de conservación, al establecer la posibilidad de ordenar, «por motivos de interés turístico o estético», obras de conservación o reforma en las fachadas o espacios visibles desde la vía pública, las cuales se ejecutarían por los propietarios siempre que estuvieran dentro del deber legal de conservación que les correspondía (art. 182).

Por su parte, el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (en adelante, TRLSOU de 1992) introduce una novedad con respecto a su precedente de 1976, al recoger, dentro del deber de conservación, la necesidad de que los propietarios destinen los terrenos o construcciones a los usos establecidos por el planeamiento urbanístico (art. 21.1 en relación con el artículo 245.1)⁵⁵. Ninguna novedad encontramos en la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (en adelante, LSV), que se limita a reproducir el contenido de su precedente de 1992 (art. 19).

Con el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo (TRLS de 2008), solo se añadió, inicialmente, el criterio de la accesibilidad a los ya consolidados de seguridad, salubridad y ornato, así como la necesidad, no solo de destinar los terrenos o construcciones a los usos establecidos por el planeamiento urbanístico, sino, también, de conservarlos en las condiciones legales para servir a dichos usos. Además, se mantuvo la obligatoriedad de realizar las obras adicionales por motivos turísticos y «culturales»⁵⁶, o para mejorar la calidad y sostenibilidad del medio urbano (art. 9). Sin embargo, tras la reforma operada en dicho Texto Refundido por la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas (en adelante, LRRRU), se realizó una nueva redacción de este artículo que incluyó, en el deber de conservación, la necesidad de realizar los trabajos y las obras necesarias para satisfacer, con carácter general, los requisitos básicos de la edificación establecidos en el artículo 3.1 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (en adelante, LOE)⁵⁷.

Las novedades incorporadas por la LRRRU al TRLS de 2008 en esta materia fueron asumidas íntegramente por el TRLSRU en 2015 (art. 15), del cual se pueden extraer los tres niveles que comprende el deber legal de conservación en edificios y construcciones (y también en terrenos e instalaciones):

- a) En primer lugar, un deber de «dedicarlos a usos que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística».
- b) En segundo lugar, el deber genérico de conservación, consistente en «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) Y, por último, unas medidas adicionales de conservación, que comprenden la realización de «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»⁵⁸.

De estas tres dimensiones del deber legal de conservación, parece que la que entraña mayores problemas interpretativos es la segunda, ya que los términos seguridad, salubridad y ornato son conceptos jurídicos indeterminados, que carecen de una definición tanto normativa como jurisprudencial. Sin embargo, constituyen el fundamento jurídico de la conservación, la cual viene motivada por dichas razones de seguridad, salubridad y ornato, para evitar, como señaló la STS de 1 de julio de 2002 (Rec. 7088/1998), los riesgos para la seguridad de las personas, los atentados a la salud e higiene y la preservación de la «imagen pública». A estos tres conceptos se añade el de la «accesibilidad universal», que, como señala IGLESIAS GONZÁLEZ, «es una sencilla generalización del requisito de accesibilidad que ya se exigía, dentro de los requisitos relativos a la funcionalidad, en la LOE (art. 3.1)»⁵⁹.

Ahora bien, este deber legal de conservación tiene un límite que vendrá determinado por el valor actual de la construcción de que se trate, de manera que los propietarios no tendrán obligados a costear las obras que superen «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» (art. 15 TRLSRU).

Pero, además, el deber de conservación cesará cuando se produzca la ruina de la edificación. Así lo ha señalado el Tribunal Supremo en numerosas sentencias, por entender que la procedencia de la demolición del inmueble es incompatible con el deber de conservación del mismo⁶⁰. Sin embargo, esta afirmación se quiebra en aquellos supuestos en los que nos encontramos ante un bien protegido, cuya preservación es incuestionable y, por tanto, su demolición no es una consecuencia directa e inmediata de su declaración de ruina⁶¹.

2. EL DEBER DE CONSERVACIÓN REGULADO EN LA NORMATIVA DE PATRIMONIO HISTÓRICO

Partiendo de lo dispuesto en el artículo 36.1 de la LPHE, «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»⁶².

Como señala BARRERO, se trata de un deber que se asienta sobre conceptos jurídicos indeterminados, ya que comprende una obligación de mantenimiento de los bienes en atención al estado que requiera la conservación de su «valor cultural», con el fin de garantizar su integridad y evitar la

pérdida del mismo. Eso incluye, como ha señalado alguna ley autonómica específicamente, «no destinarlo en ningún caso a usos y actividades que pongan en peligro la pervivencia de los valores que hacen de él un bien perteneciente al patrimonio cultural, histórico y artístico»⁶³. Se ha considerado, por tanto, como un deber de conservación agravado que complementa al que se prevé en la legislación urbanística⁶⁴.

No obstante, parece que, en lo esencial, este deber no se separa en absoluto del tradicional que se recoge en la legislación urbanística y que, como se ha visto, queda formalmente vinculado a los principios de seguridad, salubridad, accesibilidad universal y ornato, que deben respetarse en todo tipo de edificaciones y construcciones⁶⁵. Ahora bien, el hecho de tratarse de bienes protegidos añade una fundamentación adicional a la ya vista, que consiste en el interés público cualificado que ostentan dichos bienes, y que hace que la necesidad de su conservación vaya más allá de los objetivos recogidos en la legislación civil o urbanística, ya que lo que se protege, especialmente, es el aspecto cultural que los caracteriza⁶⁶. Por tanto, se podría afirmar que el deber de conservación establecido para los bienes culturales complementa, de alguna manera, el impuesto por la ordenación urbanística⁶⁷.

El deber de conservación de los inmuebles protegidos implica un mantenimiento de los mismos, que permita el cumplimiento de su función social⁶⁸, lo que engloba tanto la prohibición de llevar a cabo actuaciones que puedan ponerlos en peligro, como la realización «de todas aquellas obras que sean necesarias para que el interés público que revisten estos bienes resulte protegido sin entrar en diferenciaciones en función del carácter ordinario o extraordinario de las mismas»⁶⁹.

Por último, en lo que se refiere a los titulares de este deber de conservación, parece que, de conformidad con esta normativa, serán únicamente los propietarios (o titulares de derechos reales sobre los mismos), sin que pueda exigirse a las Administraciones públicas una contribución económica para sufragar los gastos que deriven de dicha conservación. Como hemos visto, esta obligación deriva del cumplimiento de la función social de la propiedad y, por tanto, no resultaría indemnizable⁷⁰. Todo ello, sin perjuicio de lo que se señalará más adelante.

Se diferenciaría así nuestro sistema del modelo francés, en el que los bienes declarados en una categoría equivalente a nuestros BIC no suponen ningún coste económico para los propietarios, que, muy al contrario, se ven favorecidos por una serie de ayudas (no solo de tipo económico) para contribuir a la conservación de los bienes⁷¹.

Ahora bien, como ha señalado algún autor⁷², existen serias dudas de que se pueda exigir a los propietarios un deber de conservación, cuando el edificio en cuestión se encuentra en situación de ruina y la demolición del mismo no es posible debido a su protección.

3. LA RESPONSABILIDAD CONCURRENTE DE LA ADMINISTRACIÓN POR LA FALTA DE CONSERVACIÓN DE LOS BIENES CULTURALES

Tal y como venimos diciendo, parece claro que, en nuestro Derecho, el deber de conservación es una obligación que deriva del derecho de propiedad de un bien y, por tanto, le corresponde en exclusiva al propietario o al titular de un derecho real sobre el mismo. Ahora bien, en caso de incumplimiento de ese deber de conservación, sin perjuicio de la responsabilidad que recaería sobre el titular de dicho bien, cabría pensar que la Administración bajo cuya tutela se encuentra, podría ser, de alguna manera, corresponsable del deterioro producido en el mismo, como consecuencia de la falta de adopción de las medidas de conservación necesarias.

Este planteamiento se sustenta en el hecho de que la ley atribuye expresamente a la Administración la potestad para exigir el cumplimiento del deber de conservación⁷³. Es más, dispone de los medios de ejecución subsidiaria previstos en la ley para llevar a cabo, ella misma, las obras necesarias para evitar la degradación de un bien ante la pasividad de los obligados a ello⁷⁴. Además, no hay que olvidar que el artículo 46 de la Constitución impone a todos los poderes públicos la obligación de garantizar la conservación de los bienes culturales⁷⁵.

Desde este punto de vista, por ejemplo, se ha llegado a considerar que la aparición de un supuesto de ruina que afecte a un bien integrante del patrimonio histórico, supone una constatación del fracaso de las medidas preventivas y correctoras recogidas en la propia Ley para evitar que tal hecho llegue a producirse⁷⁶.

Ahora bien, este deber subsidiario de la Administración solo puede ser exigido, en los casos en los que haya tenido conocimiento del mal estado en el que se encuentra un determinado inmueble, como consecuencia del incumplimiento del deber de conservación por parte de los obligados a ello, lo cual, en ocasiones, se presentará como algo sumamente complicado⁷⁷.

En todo caso, esta posible responsabilidad de la Administración por la falta de conservación de un inmueble protegido, es perfectamente compatible con la posibilidad de que la Administración pueda contribuir económicamente al mantenimiento del bien, antes de que se produzca un deterioro mayor del mismo, como ahora veremos.

4. SOBRE LA EXISTENCIA DE UNA POSIBLE INDEMNIZACIÓN DERIVADA DE LA CONSERVACIÓN DE UN BIEN PROTEGIDO

Ha quedado claro que el deber legal de conservación de los edificios y construcciones deriva de la función social de la propiedad reconocida

constitucionalmente y, por tanto, es una obligación que corresponde, en exclusiva, a los propietarios (o titulares de derechos reales sobre dichos bienes), hasta el límite legalmente establecido. Ahora bien, lo que debemos preguntarnos es qué ocurre cuando existe una necesidad de conservación de un determinado inmueble, que va más allá de ese límite impuesto por la ley, por ejemplo, en el caso de los bienes protegidos.

A este respecto, el apartado b) del artículo 48 del TRLSRU señala que son indemnizables «las vinculaciones y limitaciones singulares que excedan de los deberes legalmente establecidos respecto de construcciones y edificaciones, o lleven consigo una restricción de la edificabilidad o el uso que no sea susceptible de distribución equitativa».

A la vista de este artículo, parece claro que el deber de conservación «extra» que recae sobre un bien protegido por sus valores históricos, artísticos, arquitectónicos, etc., no puede ser soportado exclusivamente por el propietario o titular del mismo, en la medida que excede del límite de la conservación impuesto por la Ley. Más bien cabría deducir que dicho deber pasará a recaer sobre la colectividad, teniendo en cuenta que lo que motiva su especial conservación es, precisamente, el interés público que en él se contiene.

Así lo ha señalado nuestra jurisprudencia del Tribunal Supremo, entre otras, en la Sentencia de 21 de septiembre de 2000 (Rec. 2095/1995), al indicar que el deber de conservación «no puede ir más allá de las debidas condiciones ordinarias de seguridad, salubridad y ornato públicos, es decir, de mantenimiento de los edificios seguros, sanos y decentes; todo lo que excede de esa medida no cabe en el deber de conservación. En concreto, la exigencia del ornato público no puede ser entendida como obligación de los propietarios de mantener a su costa el valor histórico o artístico de los edificios (que, en cuanto valores sociales, deben ser a cargo de la sociedad) sino de que se cumplan en ellos las normales exigencias estéticas».

Ahora bien, será preciso determinar el alcance de esa vinculación singular, para conocer si el referido deber de conservación excede del exigido al propietario y, por tanto, da derecho a la indemnización correspondiente. A este respecto, es muy significativa la STS de 7 de julio de 2015 (Rec. 3659/2013) que, recogiendo una doctrina ya consolidada⁷⁸, señala que «para constatar si un plan urbanístico impone o no una vinculación singular indemnizable, la evaluación o comparación no ha de hacerse con relación a planeamientos urbanísticos anteriores, sino de forma objetiva, tomando como referencia el límite legal del deber normal de conservación por un lado, y, por otro, el tratamiento que ese planeamiento otorga a los terrenos del entorno urbano más inmediato, en relación, todo ello, con el resultado de la actividad probatoria llevada a cabo».

Pues bien, a la vista de lo anterior se ha afirmado que, en aquellos casos en los que la conservación de los bienes protegidos exceda del límite del deber legal establecido, estaríamos ante una vinculación singular y, por tanto, habría lugar a una indemnización a favor de sus titulares⁷⁹.

No obstante, es preciso matizar la afirmación anterior en el sentido de que solo se producirá una vinculación singular, cuando la limitación sobre la propiedad proceda de la ordenación territorial o urbanística, y no de otras normativas como, por ejemplo, la relativa al patrimonio histórico. Así se desprende de la STS 1654/2018, de 22 de noviembre (Rec. 3719/2017), que establece tres requisitos para que pueda reconocerse una indemnización por vinculación singular: en primer lugar, que la ordenación urbanística suponga una restricción en el aprovechamiento; en segundo lugar, que sea imposible compensar dicha restricción mediante la técnica de la distribución equitativa; y, por último, que exista una limitación singular, en relación con los demás inmuebles situados en el entorno.

Finalmente, en lo referente a cuál ha de ser la Administración que debe hacer frente a la indemnización (cuando así proceda), la citada STS 1654/2018 ha sido clara al señalar que la responsabilidad será solidaria para todas las Administraciones públicas que hayan participado en la aprobación del instrumento urbanístico que impone la limitación. En este sentido, indica el Tribunal Supremo que el planeamiento responde a un «procedimiento bifásico» en el que existe una concurrencia entre varias Administraciones públicas en su aprobación (municipio y comunidad autónoma), por lo que la responsabilidad debe ser solidaria para todas ellas, de manera que si una hace frente a la deuda en solitario podrá repetir contra las demás que hayan causado el daño.

5. EL DEBER DE CONSERVACIÓN EN EL ÁMBITO DE UN CONJUNTO HISTÓRICO

A) *Delimitación conceptual y régimen jurídico aplicable a los Conjuntos Históricos*

Tenemos que remontarnos al Real Decreto Ley de 9 de agosto de 1926 relativo al «Tesoro Histórico Artístico Arqueológico Nacional», para encontrar la primera alusión que se recoge en nuestro ordenamiento jurídico a los Conjuntos Históricos. Así, el artículo 2 de esta disposición señala que, además de los Monumentos, se podrán declarar «las edificaciones o conjuntos de ellas, sitios y lugares de reconocida y peculiar belleza, cuya protección y conservación sean necesarias para mantener el aspecto típico, artístico y pintoresco característico de España, siempre que así se haya declarado o en lo sucesivo se declare por el Ministerio de Instrucción Pública y Bellas

Artes». Por tanto, esta norma se anticipa, incluso, al reconocimiento de los Conjuntos Históricos que, en el plano internacional, se realizó con la Carta de Atenas en 1931.

En la actualidad, la definición de Conjunto Histórico viene recogida en el artículo 15.3 LPHE, que lo define como «la agrupación de bienes inmuebles que forman una unidad de asentamiento, continua o dispersa, condicionada por una estructura física representativa de la evolución de una comunidad humana por ser testimonio de su cultura o constituir un valor de uso o disfrute para la colectividad». Pero también entra dentro de esta categoría «cualquier núcleo individualizado de inmuebles comprendidos en una unidad superior de población que reúnan esas mismas características y puedan ser claramente delimitados».

Por tanto, el Conjunto Histórico se puede referir tanto a una población perfectamente delimitada, como a una concreta parte de la misma y, además, el asentamiento podrá ser continuo o disperso. Esto hace que, en la práctica, nos podamos encontrar con casos de Conjuntos Históricos superpuestos como, por ejemplo, ocurre en Madrid con el conjunto de edificios que conforman la Puerta del Sol, que, habiendo sido declarados en esta categoría, se encuentran, a su vez, enclavados en un Conjunto Histórico más amplio como es la Villa de Madrid⁸⁰.

Por otra parte, de la definición legal contenida en este artículo 15.3 se podrían destacar otros dos elementos fundamentales, que van a conformar esta categoría de bienes del patrimonio histórico. En primer lugar, como señala BARRERO, la referencia a «una estructura física representativa de la evolución de una comunidad humana», implica que no se prestará atención únicamente a un conjunto de edificios que, por su singularidad o características especiales, merecen una adecuada protección, sino también a la configuración física de los mismos sobre el territorio o, lo que es lo mismo, a la «trama urbana» en la que se incardinan. Y, por otro lado, el requisito de que dicho conjunto de bienes sea un testimonio de la cultura o constituya «un valor de uso o disfrute para la colectividad», lo cual supone una manifestación de una específica forma de vida en un periodo concreto de la evolución de la civilización humana y, por tanto, supone una muestra representativa del mismo⁸¹.

En todo caso, para llevar a cabo una adecuada delimitación del concepto de Conjunto Histórico, es preciso acudir a los distintos tratados internacionales ratificados por España. En este sentido, ya señalábamos al principio la definición recogida en la Convención sobre protección del Patrimonio Mundial, Cultural y Natural de 16 de noviembre de 1972, que contemplaba a los Conjuntos Históricos como aquellos «grupos de construcciones aisladas o reunidas, cuya arquitectura, unidad e integración en el paisaje les dé un valor universal excepcional desde el punto de vista de la historia, el arte o la ciencia» (art. 1).

Asimismo, el Coloquio de Quito, celebrado el 11 de marzo de 1977, definía los «Centros Históricos» como «todos aquellos asentamientos humanos vivos, fuertemente condicionados por una estructura física proveniente del pasado, reconocibles como representativos de la evolución de un pueblo» (Conclusión núm. 1).

Por otra parte, en el seno del Consejo de Europa, habría que destacar la Declaración de Ámsterdam sobre el Patrimonio Arquitectónico, aprobada el 25 de octubre de 1975, que acoge la Carta Europea del Patrimonio Arquitectónico, aprobada el 26 de septiembre del mismo año, y que incluye dentro del concepto de patrimonio arquitectónico «no solo edificios individuales de excepcional calidad y sus entornos, sino también todas las áreas de ciudades o pueblos de interés histórico o cultural». Y, más específicamente, la Convención para la salvaguardia del Patrimonio Arquitectónico, aprobada en Granada en 1985 y ratificada por España cuatro años después, donde se definen los Conjuntos Históricos como «grupos homogéneos de construcciones urbanas o rurales relevantes por su interés histórico, arqueológico, artístico, científico, social o técnico, y suficientemente coherentes como para ser objeto de una delimitación topográfica» (art. 1.2).

El surgimiento de la preocupación por los Conjuntos Históricos se produce como reacción frente a las corrientes urbanísticas del siglo XIX, que, como señala BASSOLS, «no atendió suficientemente y desde una perspectiva global los valores histórico-culturales que concurrían en las ciudades en el momento, a partir del cual se produjo o se hizo sensible el proceso de industrialización y de urbanización». Sin embargo, como ya señalamos en epígrafes anteriores, esta preocupación se centró, al menos en un inicio, en elementos singulares, olvidándose de los Conjuntos como «símbolos de identidad» de la comunidad urbana construida a lo largo de muchos siglos⁸².

Será, por tanto, a lo largo del siglo XX y, especialmente, tras la Segunda Guerra Mundial, cuando esa preocupación por los Centros Históricos se traducirá en una serie de normas protectoras, que irán modificando la imagen tradicional del patrimonio histórico, considerado como un conjunto de elementos singulares de valor superior, pasando a incorporar el concepto de «bien cultural», como manifestación de la herencia de un pueblo en todas sus dimensiones posibles.

Por lo que se refiere a nuestro ordenamiento jurídico, sin perjuicio de la evolución histórica a la que ya tuvimos ocasión de referirnos anteriormente, es la vigente LPHE de 1985 la que contiene una serie de medidas que configuran el régimen jurídico actual de los Conjuntos Históricos⁸³. Como veremos, estas medidas están íntimamente relacionadas con los instrumentos urbanísticos previstos en la legislación correspondiente, por lo que no pueden ser entendidas sin ponerlas en relación con los mismos.

El artículo 21.3 de la LPHE establece el marco de actuación en el que deberán moverse las intervenciones que pretendan llevarse a cabo en el interior de los Conjuntos Históricos. A este respecto, dicho artículo establece que:

«La conservación de los Conjuntos Históricos declarados Bienes de Interés Cultural comporta el mantenimiento de la estructura urbana y arquitectónica, así como de las características generales de su ambiente. Se considerarán excepcionales las sustituciones de inmuebles, aunque sean parciales, y solo podrán realizarse en la medida en que contribuyan a la conservación general del carácter del Conjunto. En todo caso, se mantendrán las alineaciones urbanas existentes».

Se observa en este precepto una clara influencia de la Carta de Atenas de 1931, que recomendaba el mantenimiento del carácter y fisonomía de la Ciudad, cuidando especialmente del entorno de los Monumentos.

Ahora bien, como se verá en el epígrafe siguiente, el auténtico régimen jurídico de los Conjuntos Históricos vendrá establecido por los Planes Especiales, cuya redacción será obligatoria por parte de los ayuntamientos, y para los que se exigirá el informe favorable del órgano competente en materia de patrimonio histórico.

Precisamente a través de estos Planes se va a flexibilizar ciertamente el régimen de intervención en los Conjuntos Históricos ya que, como señala el artículo 21.2 de la LPHE, pueden permitir, de manera excepcional, remodelaciones urbanas, siempre que mejoren las relaciones con el entorno y eviten los usos degradantes para el propio Conjunto.

Esta previsión contenida en el artículo 21.2, está en clara sintonía con los postulados recogidos en la Carta internacional para la salvaguarda de la ciudad histórica, aprobada en Washington en octubre de 1987, que vino a completar la Carta de Venecia de 1964 en lo relativo a los Conjuntos Históricos. Dos de los principios fundamentales adoptados en Washington fueron: por un lado, reforzar la idea de la participación ciudadana en la labor de salvaguarda y conservación de la ciudad; y, en segundo lugar, tratar de encontrar un equilibrio en la polémica tradicional entre conservación-restauración, señalando entre sus principios y objetivos que «las intervenciones en las poblaciones y áreas urbanas históricas deben realizarse con prudencia, método y rigor, evitando todo dogmatismo y teniendo siempre en cuenta los problemas específicos de cada caso particular» (Objetivo núm. 4)⁸⁴.

Ya se apunta, por tanto, en la Carta de Washington, el inicio de ese cambio de criterio que resulta hoy tan importante en nuestras ciudades, y que supone la posibilidad de llevar a cabo remodelaciones en las ciudades históricas, que, manteniendo su composición y fisonomía tradicional, permitan adaptarlas a las condiciones de vida de sus actuales habitantes⁸⁵.

A este respecto, es interesante la reflexión que ya en 1986 realizaban GARCÍA ESCUDERO y PENDÁS GARCÍA sobre el «acertado tratamiento de las remodelaciones urbanas y de la sustitución de inmuebles». Indicaban estos autores, que «no se trata, en efecto, de conservar a ultranza, pues no es una política pasiva de protección del patrimonio lo que exigen los tiempos actuales; se pretende, más bien, que las innovaciones sean positivas, y, para ello, el plan podrá permitir la introducción de novedades que, sin alterar el valor histórico procedente del pasado, proyecten el Conjunto Histórico hacia el futuro»⁸⁶.

En términos parecidos, el profesor MOYA GONZÁLEZ señaló que «cualquier intervención en un tejido existente debe tener como prioridad la mejora de las condiciones físicas de la población que lo habita y la búsqueda de su permanencia, pues forman parte indisoluble del continente que la aloja»⁸⁷.

En cualquier caso, mientras no se apruebe el referido Plan Especial o instrumento de planeamiento equivalente, el otorgamiento de las licencias precisará de la autorización previa del órgano competente en materia de patrimonio histórico. Y, en todo caso, «no se permitirán alineaciones nuevas, alteraciones en la edificabilidad, parcelaciones ni agregaciones» (art. 20.3 LPHE).

B) La conservación de los Conjuntos Históricos a través de los planes de protección

Como hemos visto, de la declaración de un Bien de Interés Cultural se derivan una serie de efectos urbanísticos, como es la obligación para el municipio o municipios en que se encontraren de redactar un plan especial de protección del área afectada por la declaración u otro instrumento de planeamiento equivalente⁸⁸. De conformidad con el artículo 20 de la LPHE:

- Este Plan establecerá la prioridad de instalación de los usos públicos en los edificios y espacios que sean aptos para ello.
- Señalará áreas de rehabilitación integrada para permitir la recuperación de las zonas residenciales y de las actividades económicas adecuadas.
- Contendrá los criterios relativos a la conservación de fachadas y cubiertas, así como de las instalaciones sobre las mismas.

Además, como ya se ha dicho, los planes especiales de protección podrán permitir, excepcionalmente, remodelaciones urbanas siempre que «impliquen una mejora de sus relaciones con el entorno territorial o urbano o eviten los usos degradantes para el propio Conjunto» (art. 21.2 LPHE).

En este sentido, la profesora ALONSO IBÁÑEZ señala, que «los instrumentos de intervención en los Conjuntos Históricos no deben limitarse a la pura conservación pasiva de su valor cultural, sino que tienen que traducirse en una eficaz operación de recuperación y revitalización del patrimonio inmobiliario allí existente, manteniendo su tejido social, dándole una función efectiva en la realidad conjunta de la ciudad»⁸⁹.

No obstante, estas remodelaciones urbanas están sujetas a una serie de limitaciones contenidas en el artículo 21.3 LPHE, en virtud del cual se debe mantener la estructura urbana y arquitectónica, «así como las características generales de su ambiente» y, en todo caso, las alineaciones urbanas existentes⁹⁰.

Por otra parte, una vez que se haya aprobado definitivamente el Plan, los ayuntamientos en los que radiquen los bienes serán los competentes para autorizar directamente las obras que se promuevan en los mismos, siempre que no afecten a Monumentos ni Jardines Históricos (art. 20.4 LPHE)⁹¹. Ahora bien, hasta la aprobación definitiva, el otorgamiento de licencias o la ejecución de las otorgadas antes de incoarse el expediente, precisará la resolución favorable de la Administración competente para la protección de los bienes afectados (art. 20.3 LPHE).

En cualquier caso, no podrán otorgarse licencias para la realización de obras que, conforme a lo previsto en la LPHE, requieran una autorización administrativa y no haya sido concedida (art. 23.1 LPHE)⁹².

Es importante resaltar, que estos planes especiales de protección no precisan para su aprobación de la existencia previa de un plan general en el municipio en cuestión. Precisamente, una de las ventajas de esta figura de planeamiento, tal y como aparece prevista en la LPHE, es la de su independencia frente a otras figuras de planeamiento previstas en la ley⁹³.

Puede ocurrir, no obstante, que la protección a la que se refiere la LPHE no se lleve a cabo a través de un plan especial de protección, sino mediante otro instrumento urbanístico. A estos efectos, corresponde dilucidar a qué se está refiriendo el artículo 20 de la LPHE con la expresión «otro instrumento de planeamiento de los previstos en la legislación urbanística que cumpla en todo caso las exigencias en esta Ley establecidas».

Atendiendo a las distintas normas urbanísticas de las comunidades autónomas nos encontramos que, con diferente denominación, los planes especiales cumplen diversos cometidos, tales como la definición, ampliación o protección de elementos integrantes de redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios; la conservación, protección y rehabilitación del patrimonio histórico; la conservación, protección, rehabilitación o mejora del medio urbano o rural; la protección de ambientes, espacios, perspectivas y paisajes urbanos y naturales; así como cualquier otro que pueda establecerse (véase, por ejemplo, el art. 50 LSCM).

Pues bien, cabría entender que cada uno de estos instrumentos persigue regulaciones diferentes y, por tanto, su contenido no debería mezclarse, con el fin de evitar confusiones. Siendo así, parece que el único instrumento urbanístico que encajaría con la previsión contenida en el citado artículo 20.1 de la LPHE, sería el de los planes especiales que tuvieran por objeto la conservación, protección y rehabilitación del patrimonio histórico artístico, cultural, urbanístico y arquitectónico, de conformidad, en su caso, con la legislación de patrimonio histórico⁹⁴.

Ahora bien, cabría también la posibilidad de que el plan general del municipio correspondiente incluyera determinaciones específicas en materia de conservación, protección y rehabilitación del patrimonio histórico, y que, por tanto, concurriese en él la condición de plan especial de protección, a los efectos del citado artículo 20.1 de la LPHE. Tal previsión se recoge en algunas normas autonómicas como, por ejemplo, en la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid (en adelante, LPHCM), cuyo artículo 26.1 señala que los municipios en los que haya una declaración de Conjunto Histórico como BIC, «podrán redactar un plan especial de protección del área afectada por la declaración o incluir en su planeamiento general determinaciones de protección suficientes a los efectos de esta ley»⁹⁵.

Por tanto, se podría concluir señalando, que la necesidad de aprobación de un plan especial de protección viene impuesta no solo por imperativo legal, sino, también, por la propia realidad de los Conjuntos Históricos, que requieren para su pervivencia de una cierta agilidad por parte de los poderes públicos en la toma de decisiones relativas a su correcta conservación, teniendo en cuenta que, en muchas ocasiones, dichos Conjuntos precisan de ciertas actuaciones de remodelación. En este sentido se ha pronunciado la STSJ de Cantabria de 5 de septiembre de 1997 (Rec. 1501/1995), confirmada posteriormente por la STS de 29 de enero de 2002 (Rec. núm. 8886/1997), la cual reconoce expresamente que «en tanto no se apruebe el Plan Especial, las posibilidades de intervención en los inmuebles integrantes del conjunto son mínimas, y solo pueden consentirse, siempre que no transgredan las prohibiciones fijadas en los preceptos transcritos, previa evaluación y motivación, que deviene un requisito fundamental, de que la actuación singular se encamina a la conservación o mejora del Conjunto».

Por último, en lo que se refiere a la posibilidad de que el plan especial de protección abarque una superficie más extensa que el propio Conjunto Histórico declarado, parece que, en una primera aproximación, a la vista de lo previsto en el artículo 20.1 de la LPHE, esto no sería posible, ya que dicho precepto se refiere específicamente al «área afectada por la declaración». Sin embargo, coincidimos con BASSOLS en que ésta es una interpretación

demasiado rígida, ya que debe considerarse que los postulados previstos en la LPHE, en cuanto ley especial, deben respetarse por la normativa urbanística en cuanto contenido mínimo, pero si esta normativa va más allá que aquélla, nada impide que pueda ser aplicada de manera complementaria. En este sentido, el plan especial podrá contener una superficie mayor que el propio Conjunto Histórico, si bien lo que excede del mismo no estará sometido a las prescripciones derivadas de su declaración como bien integrante del patrimonio histórico, según la legislación aplicable⁹⁶.

C) La aplicación de las vinculaciones singulares a los Conjuntos Históricos

Como hemos tenido ocasión de comprobar, la vinculación singular solo se produce cuando la limitación sobre la propiedad procede de la ordenación territorial o urbanística, y no de otras normativas como, por ejemplo, la relativa al patrimonio histórico⁹⁷. Pero, además, es necesario que exista como tal una limitación singular, en relación con los demás inmuebles situados en el entorno.

Esto significa, en definitiva, que solo serán indemnizables aquellas limitaciones que vengan establecidas en los Catálogos de bienes y espacios protegidos y que afecten a los inmuebles de manera individualizada, dejando fuera, por tanto, a los bienes situados en el interior de un Conjunto Histórico, que carezcan de una protección adicional e individualizada que se refleje en dicho Catálogo.

Esta exclusión no resulta muy acertada, desde nuestro punto de vista, ya que, como hemos visto, estos bienes se encuentran igualmente afectados por unas prescripciones, especialmente en materia de conservación, que no alcanzan a los inmuebles situados fuera de los Conjuntos Históricos. En este sentido, parecería lógico reconocer a los titulares de dichos bienes algún tipo de compensación económica, con el fin de ayudarles en el mantenimiento de los mismos, en atención a ese deber de conservación agravado que se les ha impuesto.

III. EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD COMO INSTRUMENTO NECESARIO PARA GARANTIZAR LA CONSERVACIÓN DE LOS BIENES CULTURALES

En relación con el Registro de la Propiedad y su posible función en la protección y conservación de los bienes culturales, tan solo encontramos tres referencias en la vigente LPHE. Dos de ellas se refieren a la obligación de inscribir y una a la de no hacerlo.

Concretamente, el artículo 12.3 señala que la declaración como bien de interés cultural de un Monumento o de un Jardín Histórico, implicará la necesidad de que por el órgano competente se inste la inscripción gratuita en el Registro de la Propiedad.

Por su parte, el artículo 36.6 dispone la necesidad de inscribir en el Registro de la Propiedad las ayudas que, con carácter de anticipo reintegrable, se hayan concedido a los propietarios o titulares de derechos reales sobre bienes de interés cultural, para la conservación de los mismos.

Por último, el artículo 38.4 prohíbe a los Registradores de la Propiedad y Mercantiles la inscripción de aquellos documentos por los que se transmite la propiedad o cualquier otro derecho real sobre un bien de interés cultural, sin que se acredite previamente el cumplimiento de los requisitos previstos en dicho artículo, relativo a los derechos de tanteo y retracto que corresponden a la Administración sobre estos bienes.

Pues bien, como se puede apreciar, esta regulación resulta a todas luces insuficiente para garantizar, tanto la seguridad jurídica de los particulares en la transmisión de derechos reales sobre todos los bienes pertenecientes al patrimonio histórico, como para la propia protección y conservación del mismo.

En primer lugar, porque, tal y como señala JEREZ DELGADO⁹⁸, la obligatoriedad de la inscripción en el Registro de la Propiedad debería extenderse a la totalidad de los bienes de interés cultural y no solo a los Monumentos y a los Jardines Históricos⁹⁹. Pero, además, debería incluir la zona afectada por la declaración y no solo el bien declarado en cuestión.

Por nuestra parte, consideramos que no se deberían contemplar únicamente los bienes declarados en la primera categoría de protección, sino también los incluidos en el Inventario o en las categorías equivalentes contempladas por las distintas comunidades autónomas. En definitiva, se debería proceder a la inscripción en todos los inmuebles afectados por una protección específica derivada de la normativa reguladora del patrimonio histórico, ya sea estatal o autonómica. Solo de esa manera se garantizaría la adecuada seguridad jurídica del futuro adquirente y, consecuentemente, una completa protección y conservación del bien.

Asimismo, no parece lógico tampoco que la inscripción se circunscriba al momento en el que se ha hecho efectiva la declaración de un bien de interés cultural, cuando ya desde su incoación se derivan derechos y deberes para sus titulares, contando el bien con el mismo régimen de protección que si ya hubiese sido declarado¹⁰⁰. En este sentido, consideramos que resulta imprescindible practicar en el Registro de la Propiedad la correspondiente anotación preventiva, mientras dura el procedimiento de declaración.

Así lo han entendido la mayor parte de las comunidades autónomas que, sin duda, han tratado de mejorar las previsiones recogidas en la legislación

estatal, mediante la ampliación de los distintos supuestos de hecho que en la práctica nos encontramos. En este sentido, más de un tercio de las autonomías han extendido la inscripción obligatoria a todos los inmuebles y no solo a los Monumentos y Jardines Históricos¹⁰¹, mientras que otras lo han hecho solo a alguna de las otras categorías protegidas¹⁰².

De la misma manera, ha habido algunas comunidades autónomas que no se han conformado únicamente con la inscripción de la declaración definitiva, y han previsto también la anotación preventiva de la incoación de un bien de interés cultural¹⁰³. Y, por último, nos encontramos con algunas comunidades autónomas, que extienden la inscripción en el Registro de la Propiedad a otros inmuebles declarados en alguno de los restantes niveles de protección¹⁰⁴.

Lo cierto es que el Registro de la Propiedad, en cuanto institución que sirve de puente entre el derecho público y el derecho privado (JEREZ DEL-GADO, 2011, 15), como así se ha constatado en el derecho urbanístico, podría ser de gran utilidad para garantizar la conservación de todos los bienes culturales, no solo de los Monumentos y de los Jardines Históricos.

Así lo puso de manifiesto también VIGIL DE QUIÑONES OTERO¹⁰⁵, con motivo de su análisis acerca de la problemática de la información registral en relación con las cargas de origen legal. Así, frente a la regla general en virtud de la cual «el Registro únicamente debe recoger las cargas que, según el título, condicionen el derecho inscrito (art. 51.6 RH), es decir, las de origen negocial», este autor propone que se reflejen también las cargas legales, es decir, aquellas que derivan de la aplicación de una determinada ley, como ocurre en el supuesto de los bienes culturales afectados a algún tipo de protección, y sobre los cuales surgen una serie de deberes de conservación a cargo de sus respectivos titulares.

Esto resulta evidente en el caso de los Conjuntos Históricos, en los que la extensión de la declaración abarcará a un número amplísimo de inmuebles, que no van a tener, necesariamente, el mismo valor artístico, histórico o cultural si son analizados de manera individualizada, pero que, sin embargo, sí van a gozar del mismo régimen de protección al formar parte de ese Conjunto. En estos casos, los deberes de conservación agravados que corresponden a los titulares de dichos bienes van a ser los mismos, ya que irán dirigidos, en todo caso, a la preservación de las características y particularidades presentes en el Conjunto. No parece lógico, desde este punto de vista, que el nuevo adquirente de un bien enclavado en el referido Conjunto, no obtenga del Registro de la Propiedad toda la información relativa al mismo, teniendo que acudir al registro del Ministerio de Cultura o a los existentes en las distintas comunidades autónomas, para saber si el inmueble que se dispone a adquirir tiene algún régimen específico de protección.

Lo mismo podría predicarse con respecto a las Zonas Arqueológicas, en las que los inmuebles o solares van a venir lastrados por una serie de cautelas de índole arqueológica (o, en su caso, paleontológica) que, en algunos supuestos, impedirán su construcción bajo rasante y, en determinadas ocasiones, también en la superficie.

Es cierto que, como hemos señalado, existe un Registro General dependiente de la Administración del Estado, que se encuentra previsto en el artículo 12 de la LPHE, en el que se deben inscribir todos los bienes de interés cultural que hayan sido declarados. Igualmente, las leyes de las distintas comunidades autónomas prevén la existencia de registros similares para los bienes declarados dentro de su ámbito, los cuales estarán coordinados con el referido Registro General. Sin embargo, como ha señalado JEREZ DELGADO, «el Registro General es un mero registro administrativo, mientras el Registro de la Propiedad es un registro cuya publicidad surte efectos en el plano del Derecho sustantivo, de tal forma que se protege al tercero que confía en lo publicado por él»¹⁰⁶.

Es evidente que el Registro de la Propiedad no tiene como finalidad directa garantizar la conservación de los bienes culturales, ya que su función es otra. Pero, lógicamente, al proporcionar al nuevo adquirente la información relativa a la calificación del inmueble como bien cultural, además de la necesaria seguridad jurídica, le está dotando del conocimiento necesario para saber cuáles son las concretas condiciones de conservación y protección del inmueble en cuestión, y con ello evitará acciones futuras que puedan poner en peligro la integridad del bien o la preservación de sus valores superiores.

Por tanto, parece lógico pensar que sería deseable que las actuales previsiones establecidas en la LPHE con respecto a los Monumentos y Jardines Históricos, se extendieran al resto de bienes culturales inmuebles, en sus diversas categorías de protección.

Asimismo, resulta imprescindible, como de hecho se ha recogido por algunas comunidades autónomas, que la constancia en el Registro no se limite al momento en el que el inmueble en cuestión haya sido efectivamente declarado, sino que también se efectúe la anotación preventiva de la incoación del mismo, ya que durante este tiempo el bien está sometido a las mismas garantías que una vez declarado.

A este respecto, es preciso señalar que, desde el momento en el que se produce la incoación como Bien de Interés Cultural, ya se producen unos efectos directos para el inmueble en cuestión, como es la paralización de las «licencias municipales de parcelación, edificación o demolición en las zonas afectadas, así como de los efectos de las ya otorgadas» (art. 16.1 LPHE). En definitiva, tal y como señala el artículo 11.1 de la citada Ley, «la incoación de expediente para la declaración de un Bien de Interés Cultural determinará, en relación al bien afectado, la aplicación provisional

del mismo régimen de protección previsto para los bienes declarados de interés cultural».

Por último, la inscripción en el Registro de la Propiedad de todos los bienes inmuebles protegidos, en sus diversas modalidades previstas en las distintas leyes de patrimonio histórico, tiene una consecuencia directa muy importante para los propios registradores, en relación con los subsiguientes actos inscribibles sobre dichos inmuebles.

Pensemos, por ejemplo, en la posible declaración de obra nueva en un solar vacante en el interior de un Conjunto Histórico. Para estos casos, tanto la LPHE (art. 20.3) como las distintas leyes de patrimonio histórico de las comunidades autónomas, exigen que, mientras no se haya aprobado el correspondiente Plan Especial de Protección, las licencias otorgadas por los ayuntamientos precisan de la autorización previa del órgano competente en materia de patrimonio histórico, sin la cual, lógicamente, no se podría practicar la inscripción correspondiente. Pues bien, podría darse el supuesto de que, erróneamente, se hubiese otorgado licencia de construcción por un ayuntamiento, sin contar con la referida autorización, con la pretensión de que fuera inscrita la correspondiente obra nueva en el Registro de la Propiedad. En este caso, si en el inmueble en cuestión no figurase la inscripción correspondiente a su pertenencia a un Conjunto Histórico, se estaría privando al registrador de una información fundamental, que podría inducirle a cometer el error de practicar la referida inscripción sin contar con la citada autorización, por entender que la misma no es necesaria. Lo mismo se podría predicar en relación con los inmuebles afectados por una Zona Arqueológica o por un Sitio o Territorio Histórico.

En definitiva, cabría concluir señalando la importancia del Registro de la Propiedad en la conservación de los bienes culturales, en la medida en que la publicidad registral que se otorga a estos bienes permite conocer, con la debida seguridad jurídica, las particulares características que concurren en los mismos y, con ello, facilitar la articulación de las medidas necesarias para su protección y conservación.

IV. CONCLUSIONES

I. El deber de conservación genérico de los bienes inmuebles previsto en la normativa urbanística y que deriva de la propiedad de los mismos, coexiste con un deber de conservación agravado en el caso de aquellos inmuebles sometidos a algún tipo de protección, que procede de la normativa reguladora del patrimonio histórico, como consecuencia de su consideración como bienes de interés público.

II. A pesar de que el deber de conservación de los inmuebles recae sobre el propietario o titular de un derecho real sobre los mismos, existe una responsabilidad concurrente de la Administración en la medida en que a ella le corresponde garantizar el cumplimiento de dicho deber de conservación, pudiendo llevar a cabo las medidas de ejecución sustitutoria que estime pertinentes.

III. El deber de conservación agravado que recae sobre los bienes inmuebles protegidos, conlleva el derecho de los propietarios o titulares de un derecho real a obtener una indemnización o ayuda procedente de las Administraciones públicas, con el fin de sufragar los costes económicos que dicha conservación comporte, cuando los mismos excedan del deber legal de conservación previsto en la Ley y siempre que exista una vinculación singular.

IV. Para que exista una vinculación singular es necesario que la misma derive de un instrumento de ordenación urbanística, que limite las posibilidades de edificación o uso de un determinado bien en relación con los situados en su entorno próximo, o bien imponga un mayor deber de conservación, en atención a sus especiales características.

V. Las condiciones de la vinculación singular no se cumplen en el supuesto de los bienes inmuebles incluidos en el ámbito de un Conjunto Histórico, Sitio o Territorio Histórico o Zona Arqueológica, siempre que no cuenten, además, con una protección individualizada (por ejemplo, estar incluidos en el Catálogo de bienes y espacios protegidos o haber sido declarados, a su vez, como Monumento o en una segunda figura de protección). Sin embargo, es evidente que este tipo de inmuebles tiene unas exigencias de conservación agravadas, como consecuencia del valor cultural que en ellos concurre y, además, tiene unas limitaciones que exceden, lógicamente, de las de aquellas construcciones que no se encuentran enclavadas en el interior de esos espacios. Parecería razonable, por tanto, incluir estos inmuebles dentro del régimen de las vinculaciones singulares, previéndose para sus titulares las indemnizaciones correspondientes.

VI. El Registro de la Propiedad juega un papel fundamental en la conservación de los bienes inmuebles protegidos, en la medida en que en él se pone de manifiesto dicha circunstancia, previniendo, tanto a sus titulares como a los futuros adquirentes, de los derechos y deberes que recaen sobre los referidos bienes.

VII. Existe una regulación asimétrica entre el Estado y las comunidades autónomas, en relación con el tipo de bienes inmuebles protegidos con respecto a los cuales debe inscribirse su grado de protección. Así, en el Estado solo se contempla esta obligación para los Bienes de Interés Cultural declarados en las categorías de Monumento o Jardín Histórico. Por el contrario, una gran parte de comunidades autónomas prevén en su normativa la inscripción para todo tipo de inmuebles protegidos. Parece más acertada,

desde nuestro punto de vista, esta segunda postura, en la medida en que otorga una mayor seguridad jurídica a todos los titulares de algún derecho sobre un bien protegido, y no solo a aquellos que lo ostentan sobre un Monumento o Jardín Histórico.

VIII. La normativa estatal de patrimonio histórico solo prevé la inscripción en el Registro de la Propiedad de los inmuebles anteriormente mencionados, en el momento en el que se produce la declaración definitiva de los mismos. Sin embargo, parece lógico que también se practique la correspondiente anotación preventiva en el momento en el que se procede a la incoación de dichos bienes, ya que, a partir de entonces, gozan del mismo régimen de protección y conservación que si hubiesen sido declarados. Así lo han entendido una buena parte de las comunidades autónomas, previéndolo en sus respectivas leyes de patrimonio histórico.

V. ÍNDICE DE RESOLUCIONES CITADAS

1. TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

- STC 122/2014, de 17 de julio (Rec. 5277/2013).
- STC 19/2012, de 15 de febrero (Rec. 1046/1999).
- STC 61/1997, de 20 de marzo (Rec. 2477, 2479, 2481, 2486, 2487 y 2488 de 1990).
- STC 17/1991, de 31 de enero (Rec. 830, 847, 850 y 858/1985).

2. TRIBUNAL SUPREMO (SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO)

- STS 1654/2018, de 22 de noviembre (Rec. 3719/2017).
- STS de 7 de julio de 2015 (Rec. 3659/2013).
- STS de 14 de junio de 2012 (Rec. 543/2010).
- STS de 15 de diciembre de 2011 (Rec. 4941/2010).
- STS de 10 de octubre de 2011 (Rec. 3212/2008).
- STS de 18 de julio de 2006 (Rec. 1820/2003).
- STS de 4 de abril de 2003 (Rec. 8906/1999).
- STS de 1 de julio de 2002 (Rec. 7088/1998).
- STS de 29 de enero de 2002 (Rec. 8886/1997).
- STS de 31 de marzo de 2000 (Rec. 7790/1994).
- STS de 3 de febrero de 1997 (Ponente: SANZ BAYÓN).
- STS de 3 de octubre de 1986 (Ponente: ORTOLÁ NAVARRO).
- STS de 25 de junio de 1981 (Ponente: BOTELLA TAZA).
- STS de 27 de febrero de 1980 (Ponente: MARTÍN MARTÍN).

3. TRIBUNALES SUPERIORES DE JUSTICIA (SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO)

- STSJ de Cantabria de 5 de septiembre de 1997 (Rec. 1501/1995).

VI. BIBLIOGRAFÍA

- ABAD LICERAS, J.M. (1999). La distribución de competencias entre el Estado y las Comunidades Autónomas en materia de patrimonio cultural histórico-artístico: soluciones doctrinales, *Revista Española de Derecho Constitucional*, núm. 55, Madrid, 133-184.
- (2001). Los problemas derivados de la ruina y posible demolición de inmuebles pertenecientes al patrimonio histórico, *Consultor inmobiliario: Revista mensual de actualidad para profesionales*, núm. 16, 13-30.
- ACEDO PENCO, A. y PERALTA CARRASCO, M. (2016). *El Régimen Jurídico del Patrimonio Cultural*, Madrid: Dykinson.
- ALEGRE ÁVILA, J.M. (1994). *Evolución y régimen jurídico del patrimonio histórico*, tomo I, Madrid: Ministerio de Cultura.
- ALONSO IBÁÑEZ, M.R. (1992). *El patrimonio histórico. Destino público y valor cultural*, Madrid: Civitas.
- (2005). *Los catálogos urbanísticos y otros catálogos protectores del patrimonio cultural inmueble*, Cizur Menor: Aranzadi.
- (1994). *Los Espacios Culturales en la ordenación urbanística*, Madrid: Marcial Pons.
- ÁLVAREZ ÁLVAREZ, J.L. (1989). *Estudios sobre patrimonio histórico español*, Madrid: Ministerio de Cultura.
- BARRERO RODRÍGUEZ, C. (1990). *La ordenación jurídica del patrimonio histórico*, Madrid: Civitas.
- (2006). *La ordenación urbanística de los Conjuntos Históricos*, Madrid: Iustel.
- (1993). Los Conjuntos Históricos y el planeamiento de protección en la Comunidad Autónoma de Andalucía. *Revista Andaluza de Administración Pública*, núm. 16, Sevilla, 84-109.
- BASSOLS COMA, M. (1990). Instrumentos legales de intervención urbanística en los centros y conjuntos históricos, *Revista de Derecho Urbanístico*, núm. 118, Madrid, 13-52.
- BERMÚDEZ SÁNCHEZ, J. (2014). La conservación de los bienes culturales: deber de los propietarios y condiciones de restauración. *Revista de Derecho Urbanístico y Medio Ambiente*, núm. 291, Madrid, 173-186.
- (2010). Remodelaciones urbanas en conjuntos históricos y sus entornos. *Revista Andaluza de Administración Pública*, núm. 76, Sevilla, 121-188.
- CALDERÓN ROCA, B. (2011). Las declaraciones de ruina en los edificios históricos desde la óptica de la historia del arte, *Atrio*, 17, Madrid, 119-132.
- CARIDE-TABARÉS SÁNCHEZ, P. (2016). Aproximación a un problema. Estudio de la jurisprudencia más actual de patrimonio histórico de la Comunidad Autó-

- noma de Madrid: deber de conservación y ruina, *Revista Española de Derecho Administrativo*, núm. 179, Madrid, 253-279.
- CLIMENT BARBERÁ, J. y BAÑO LEÓN, J.M. (coord.). (2002). *Nuevas perspectivas del régimen local: estudios en homenaje al profesor José M.ª Boquera Oliver*, Valencia: Tirant lo Blanch.
- DÍAZ LEMA, J.M. (1999). Las condiciones básicas de la propiedad y la legislación urbanística, *Cuadernos de Derecho Público*, núm. 8, Madrid, 51-87.
- ESPEJO CAMPOS, A. (2014). El deber de conservación tras la Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas de 2013, *Anales de la Facultad de Derecho*, núm. 31, Tenerife, 71-72.
- FERNÁNDEZ, T.R. (1978). La legislación española sobre el patrimonio histórico-artístico: Balance de cara a su reforma, *Revista de Derecho Urbanístico*, núm. 60, 13-36.
- (2000). La ordenación urbanística de los Conjuntos Históricos: breve denuncia de los excesos al uso, *Revista Aranzadi de Urbanismo y Edificación*, núm. 1, 1267-1279.
- GARCÍA ÁLVAREZ, G. (2013). Deber de conservación, ruina y rehabilitación, *Revista Aragonesa de Administración Pública*, núm. 15, Zaragoza, 73-108.
- GARCÍA ESCUDERO, P. y PENDÁS, B. (1986). *El nuevo régimen jurídico del Patrimonio Histórico Español*, Madrid: Ministerio de Cultura.
- GARCÍA DE ENTERRÍA, E. (1983). Consideraciones sobre una nueva legislación del Patrimonio artístico, histórico y cultural, *Revista Española de Derecho Administrativo*, núm. 39, 575-591.
- GARCÍA FERNÁNDEZ, J. (2004). La Ley del Patrimonio Histórico de 1985: propuestas para una posible reforma, *Revista Administración De Andalucía*, núm. 54, Sevilla, 11-53.
- GARCÍA GARCÍA, M.J. (2000). *La conservación de los inmuebles históricos a través de técnicas urbanísticas y rehabilitadoras*, Pamplona: Aranzadi.
- GONZÁLEZ BOTIJA, F. (1997). El deber de conservación de los bienes inmuebles: comentarios al artículo 245 de la Ley del Suelo, *Revista General de Derecho*, núm. 630, Valencia, 1796-1819.
- GONZÁLEZ-VARAS IBÁÑEZ, I. (1999). *Conservación de Bienes Culturales: Teoría, Historia, Principios y Normas*. Madrid: Cátedra.
- HERNÁNDEZ TORRES, E. (2018). *Patrimonio histórico y Registro de la Propiedad*. Madrid: Reus.
- IGLESIAS GONZÁLEZ, F. (2014). La regulación estatal del deber de conservación de inmuebles. *Ciudad y territorio: Estudios territoriales*, núm. 179, Madrid, 51-62.
- JEREZ DELGADO, C. (2011). Patrimonio histórico y seguridad jurídica, *Boletín del Ministerio de Justicia*, año LXV, núm. 2136, 1-21.
- LAFUENTE BATANERO, L. (1998). El Consejo del Patrimonio Histórico, *Patrimonio cultural y derecho*, núm. 2, Madrid, 21-53.
- LÓPEZ JAÉN, J. (2011). Los centros históricos españoles entre la realidad y la legalidad, *Atrio*, núm. 17, Madrid, 14-24.
- MENÉNDEZ REXACH, A. (2014). El informe de evaluación de los edificios en la Ley 8/2013, *Ciudad y Territorio: estudios territoriales*, núm. 179, Madrid, 63-74.

- MOYA GONZÁLEZ, L. (2014). Reflexiones sobre aspectos físicos de la Ley 8/2013 de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, *Ciudad y Territorio: estudios territoriales*, núm. 179, Madrid, 75-79.
- MUÑOZ LLINÁS, J.I. (2020). La declaración de ruina en los Conjuntos Históricos. Madrid: *Revista de Derecho Urbanístico* (RDU).
- PARADA VÁZQUEZ, R. (1992). *Derecho Administrativo*, t. III, Madrid: Marcial Pons.
- PAU PEDRÓN, A. (2005). *Cuatro ensayos sobre el Patrimonio Cultural Español*, Madrid: Centro de Estudios Registrales.
- PÉREZ DE ARMIÑÁN Y DE LA SERNA, A. (1997). Una década de aplicación de la Ley de Patrimonio Histórico Español, *Patrimonio cultural y derecho*, núm. 1, Madrid, 33-51.
- (1997). *Las competencias del Estado sobre el Patrimonio Histórico Español en la Constitución de 1978*, Madrid: Civitas.
- VIGIL DE QUIÑONES OTERO, D. (2014). La información registral en la formación del contrato. En Parra Lucán, M.A. (Coord.). *Negociación y perfección de los contratos*. Aranzadi. Cizur menor: Aranzadi.

NOTAS

¹ Me remito en este punto al completo estudio realizado por ALEGRE ÁVILA, J.M. (1994). *Evolución y régimen jurídico del patrimonio histórico*, tomo I, Madrid: Ministerio de Cultura, 49-54. Este autor destaca, en este momento, dos bulas («*Cum almam nostram urbem*», de 1462, y «*Cum provida*», de 1474) aprobadas por los papas Pío II y Sixto IV, respectivamente, que constituyen el inicio de la preocupación por la protección y conservación del patrimonio histórico.

² La nueva regulación que empieza a surgir a partir del siglo XX lo hace como reacción a la «pavorosa depredación del Patrimonio artístico» que se había llevado a cabo en la centuria anterior. Esta apreciación ya fue formulada por GARCÍA DE ENTERRÍA, que destacó cinco acontecimientos que fueron los principales causantes de esa destrucción generalizada del patrimonio histórico: la Guerra de la Independencia; la desamortización; la desmilitarización de las ciudades (que supuso la destrucción de las murallas para dar paso a la primera gran revolución urbana); el ensanche de las ciudades; y los planes de reforma interior, que suponen la ruptura de la trama urbana consolidada para introducir bulevares o grandes vías. GARCÍA DE ENTERRÍA, E. (1983) Consideraciones sobre una nueva legislación del Patrimonio artístico, histórico y cultural, *Revista Española de Derecho Administrativo*, núm. 39, 578.

³ Este principio de declaración formal de los bienes a proteger mediante un expediente incoado de oficio o a solicitud de un interesado, es el que permanece en vigor en la normativa actual (LPHE) y ha sido destacado, entre otros, por TR Fernández como aquel en el que se asientan todas las técnicas previstas en la Ley (prohibición de derribos sin autorización, de exportaciones ilegales, exención de impuestos, etc.). FERNÁNDEZ, TR. (1978) «La legislación española sobre el patrimonio histórico-artístico: Balance de cara a su reforma» *Revista de Derecho Urbanístico*, núm. 60, 16.

⁴ Este precepto se ha considerado como el precedente inmediato del vigente artículo 46 de la Constitución española de 1978. Véase ALEGRE ÁVILA, J.M. (1994). *Evolución y régimen jurídico...*, t. I, *op. cit.*, 93-100.

⁵ Esta Ley se ha considerado por algún autor como un paso atrás en esta materia debido a la «superioridad técnica del Real Decreto Ley de 9 de agosto de 1926. Véase

PARADA VÁZQUEZ, R. (1992). *Derecho Administrativo*, t. III, Madrid: Marcial Pons, 278. Lo cierto, es que la nueva regulación eliminó algunas de las medidas que se habían introducido con el Real Decreto Ley anterior, especialmente en materia urbanística, por lo que se resintió, por lo menos en materia de protección de bienes inmuebles, la protección conferida al patrimonio histórico. En concreto, T.R. FERNÁNDEZ destaca que con el Real Decreto Ley de Primo de Rivera se había conseguido establecer una protección del patrimonio desde una perspectiva «dinámica», esto es, urbanística. De manera que, frente al carácter «estático» de la regulación anterior que consideraba a los Monumentos como elementos singulares prácticamente inamovibles, aparece la figura de los Conjuntos Históricos, que sí están sometidos a importantes cambios como consecuencia de la dinámica urbana. Sin embargo, la Ley de 1933, aunque mantiene la figura de los Conjuntos Históricos, los asimila a los Monumentos individualmente considerados, perdiendo esa perspectiva urbanística tan provechosa de la regulación anterior. FERNÁNDEZ, T.R. (1978) La legislación española sobre el patrimonio histórico-artístico..., *op. cit.*, 22-23.

⁶ Como señala FERNÁNDEZ, T.R. (2000) La ordenación urbanística de los Conjuntos Históricos: breve denuncia de los excesos al uso, *Revista Aranzadi de Urbanismo y Edificación*, núm. 1, 1268-1270, la Ley del Suelo de 1956 cometió el error de «presentarse a sí misma como autosuficiente y olvidarse de que ya existía una Ley, la del Patrimonio Histórico Artístico de 1933», provocando que los responsables en esta materia, viéndose ignorados, decidieran ampliar considerablemente la regulación del patrimonio histórico mediante la inclusión del concepto de entorno.

⁷ Este Decreto de 22 de julio de 1958 ampliaba la necesidad de autorización previa por parte de la Dirección General de Bellas Artes, a todas «las obras que pretendan modificar edificios, calles o plazas inmediatas a aquel y las de nueva construcción en igual emplazamiento o que alteren el paisaje que lo rodea o su ambiente propio» (art. 6). Con ello se trataba de resolver uno de los fallos más notables de la Ley de 1933, aunque, como ya señaló el profesor T.R. FERNÁNDEZ, utilizando una norma «de rango insuficiente». FERNÁNDEZ, T.R. (1978) La legislación española sobre el patrimonio histórico-artístico..., *op. cit.*, 22-23. Sin embargo, algunos autores como la profesora ALONSO IBÁÑEZ, han señalado que este sistema no funcionó del todo bien, debido, fundamentalmente, a los problemas competenciales derivados de esa doble exigencia de autorización, urbanística y cultural. ALONSO IBÁÑEZ, M.R. (1994). *Los Espacios Culturales en la ordenación urbanística*, Madrid: Marcial Pons, 61.

⁸ Como señala LÓPEZ JAÉN, J. (2011). Los centros históricos españoles entre la realidad y la legalidad, *Atrio*, núm. 17, Madrid, 14, «el modo en que se conforma construye y usa una ciudad, condiciona la cultura de la misma».

⁹ Como luego se verá, esta previsión de la ley permite incorporar al instrumento de planeamiento «todas las cautelas precisas para salvaguardar la integridad de los valores determinantes de la declaración de interés cultural» permitiendo, además, la supresión de la segunda autorización (estatal o autonómica) para las intervenciones sobre los bienes protegidos que, a partir de ese momento, quedan bajo la tutela de los respectivos ayuntamientos. FERNÁNDEZ, T.R. (2000). La ordenación urbanística de los Conjuntos Históricos..., *op. cit.*, 1270. Esta conexión entre el patrimonio histórico y el urbanismo, a raíz de la necesidad que se recoge en la LPHE de 1985 y en las distintas leyes autonómicas de contar con un instrumento de planeamiento que determine el régimen de protección de cada uno de los conjuntos históricos declarados, ha sido destacada también por ALONSO IBÁÑEZ, M.R. (1994). *Los Espacios Culturales...*, *op. cit.*, 115.

¹⁰ PÉREZ DE ARMIÑÁN Y DE LA SERNA, A. (1997). Una década de aplicación de la ley de Patrimonio Histórico Español, *Patrimonio cultural y derecho*, núm. 1, Madrid, 34-35.

¹¹ Sobre el término «patrimonio histórico» es muy interesante la reflexión que hace Álvarez sobre la sustitución en la nueva Ley de 1985 de los tradicionales términos de «patrimonio cultural», «patrimonio artístico» o «patrimonio histórico-artístico», que, a su juicio,

comprenden de una forma más global toda la materia en cuestión. Señala este autor, que es «un empobrecimiento y un error la nueva denominación, solo explicable por un extraño afán de novedad o por la influencia de alguna ley extranjera, olvidando los criterios semejantes al de la anterior legislación española, de las leyes y doctrinas más importantes». ÁLVAREZ ÁLVAREZ, J.L. (1989) *Estudios sobre patrimonio histórico español*, Madrid, 91-96.

¹² Es muy representativa a este respecto la STC 19/2012, de 15 de febrero (Rec. 1046/1999) en la que señala que el ordenamiento jurídico, «por su propia naturaleza, se resiste a ser congelado en un momento histórico determinado: ordena relaciones de convivencia humana y debe responder a la realidad social de cada momento como instrumento de progreso y perfeccionamiento» (STC 27/1981, de 20 de julio).

¹³ Esta apreciación ya fue realizada por el profesor GARCÍA DE ENTERRÍA, el cual analizó el término cultural presente en la CE como un elemento fundamental en el nuevo concepto de patrimonio histórico, en el que se observa una clara influencia del derecho italiano. GARCÍA DE ENTERRÍA, E. (1983). Consideraciones sobre una nueva legislación del Patrimonio..., *op. cit.*, 581-582.

¹⁴ BARRERO RODRÍGUEZ, C. (1990). *La ordenación jurídica del patrimonio histórico*, Madrid: Civitas, 168.

¹⁵ GARCÍA DE ENTERRÍA, E. (1983). Consideraciones sobre una nueva legislación del Patrimonio..., *op. cit.*, 582-583. Esta misma afirmación es pronunciada por la profesora Barrero, según la cual: «la cultura adquiere contenido preciso en su referencia a la civilización humana, en su vinculación a la historia entendida en un sentido global y amplio, en su relación con las formas de vida de las colectividades humanas en sus múltiples y variadas manifestaciones». BARRERO RODRÍGUEZ, C. (1990). *La ordenación jurídica...*, *op. cit.*, 170.

¹⁶ ALONSO IBÁÑEZ, M.R. (1994). *Los Espacios Culturales...*, *op. cit.*, 51.

¹⁷ BARRERO RODRÍGUEZ, C. (1990). *La ordenación jurídica...*, *op. cit.*, 180.

¹⁸ GONZÁLEZ-VARAS IBÁÑEZ, I. (1999). *Conservación de Bienes Culturales: Teoría, Historia, Principios y Normas*, Madrid: Cátedra, 43.

¹⁹ ALONSO IBÁÑEZ, M.R. (1994). *Los Espacios Culturales...*, *op. cit.*, 47.

²⁰ Preámbulo de la LPHE.

²¹ PÉREZ DE ARMIÑÁN Y DE LA SERNA, A. (1997). Una década de aplicación de la ley de Patrimonio..., *op. cit.*, 38. Como ha destacado este autor, una de las manifestaciones de esa amplitud de la definición contenida en la LPHE es, precisamente, la intención de dicha Ley de «coordinar y armonizar la regulación específica de la protección y fomento del patrimonio histórico con los demás sectores de nuestro ordenamiento jurídico que tienen conexión inmediata con aquella, en particular el Derecho urbanístico, la normativa reguladora de la protección de los espacios naturales, la legislación en materia de rehabilitación de viviendas y las normas tributarias», 38.

²² Actualmente, las diecisiete comunidades autónomas tienen aprobadas sus propias leyes reguladoras del patrimonio histórico, siendo las disposiciones vigentes las que se citan a continuación:

Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco (en adelante, LPCV).

Ley 9/1993, de 30 de septiembre, del Patrimonio Cultural Catalán (en adelante, LPCC).

Ley 5/2016, de 4 de mayo, del Patrimonio Cultural de Galicia (en adelante, LPCG).

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

Ley 1/2001, de 6 de marzo, del Patrimonio Cultural (Asturias) (en adelante, LPC).

Ley 11/1998, de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural de Cantabria (en adelante, LPCCAN).

Ley 7/2004, de 18 de octubre, de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja (en adelante, LPCHAR).

Ley 4/2007, de 16 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia (en adelante, LPCM).

Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano (en adelante, LPCVAL).

Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés (en adelante, LPCA).

Ley 4/2013, de 16 de mayo, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha (en adelante, LPCCM).

Ley 11/2019, de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias (en adelante, LPCCA).

Ley Foral 14/2005, de 22 de noviembre, del Patrimonio Cultural de Navarra (en adelante, LPCN).

Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura (en adelante, LPHCE).

Ley 12/1998, de 21 de diciembre, del Patrimonio Histórico de las Illes Balears (en adelante, LPHB).

Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid (en adelante, LPHM).

Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León (en adelante, LPCCL).

²³ STC 17/1991, de 31 de enero (Rec. 830, 847, 850 y 858/1985); STC 122/2014, de 17 de julio (Rec. 5277/2013).

²⁴ El expolio ha sido definido por la LPHE como «cualquier acción u omisión que ponga en peligro la pérdida de todos o algunos de los valores de los bienes que integran el Patrimonio Histórico Español o perturbe el cumplimiento de su función social» (art. 4).

²⁵ PÉREZ DE ARMINÁN Y DE LA SERNA, A. (1997). *Las competencias del Estado sobre el Patrimonio Histórico Español en la Constitución de 1978*, Madrid: Civitas, 57.

²⁶ ALONSO IBÁÑEZ, M.R. (1992). *El patrimonio histórico. Destino público y valor cultural*, Madrid: Civitas, 78-86.

²⁷ ABAD LICERAS, J.M. (1999). «La distribución de competencias entre el Estado y las Comunidades Autónomas en materia de patrimonio cultural histórico-artístico: soluciones doctrinales», *Revista Española de Derecho Constitucional*, núm. 55, Madrid, 176.

²⁸ PARADA VÁZQUEZ, R. (1992). *Derecho Administrativo*, op. cit., 282.

²⁹ Sobre el Consejo de Patrimonio Histórico véase LAFUENTE BATANERO, L. (1998). El Consejo del Patrimonio Histórico, *Patrimonio cultural y derecho*, núm. 2, Madrid, 21-53.

³⁰ Es interesante traer aquí a colación la tesis sobre el bien cultural de GIANNINI, según el cual se trata de un «bien inmaterial», abierto a la «fruición colectiva» cuyo titular jurídico es el Estado, con independencia del bien patrimonial sobre el que se asienta y que puede pertenecer al propio Estado o a un particular. En este sentido, confluyen al mismo tiempo y en el «mismo soporte físico» dos tipos de bienes: el de «pertenencia» (propiedad privada) y el de «fruición» (propiedad colectiva), cuya titularidad jurídica corresponderá al propietario, en el primer caso, y al Estado, en el segundo. Véase GARCÍA DE ENTERRÍA, E. (1983). Consideraciones sobre una nueva legislación del Patrimonio..., op. cit., 583.

³¹ Dicha regulación se recoge en la vigente Ley 10/2015, de 26 de mayo, para la salvaguardia del Patrimonio Cultural Inmaterial.

³² No obstante, es preciso matizar que la LPHE solo prevé la figura del Inventario, como segundo nivel de protección, para los bienes muebles (art. 26.1).

³³ Como señala BARRERO RODRÍGUEZ, C. (1990). *La ordenación jurídica...*, op. cit., 213, dentro del concepto de Monumento estarían incluidos «aquellos inmuebles resultado de la acción del hombre en los que se halle presente un valor cultural, expresado, en primer término, a través de algunos de los concretos intereses previstos en el artículo 1.2».

³⁴ Como señala GONZÁLEZ-VARAS, a lo largo del siglo XX y, especialmente, tras la Segunda Guerra Mundial, se incorporan nuevos elementos al concepto de patrimonio histórico que se consideran dignos de protección, por constituir «signos (que) adquieren un valor insustituible para definir la cultura, en su más amplio sentido, de un pueblo o de un país». Se introduce, de esta manera, un nuevo concepto más amplio y aglutinador

de toda una serie de elementos integrantes del patrimonio histórico y que se denomina «bien cultural». GONZÁLEZ-VARAS IBÁÑEZ, I. (1999). *Conservación de Bienes Culturales...*, *op. cit.*, 44.

³⁵ En opinión de GARCÍA FERNÁNDEZ, «la legislación autonómica ha agrandado el ámbito material de lo que constituye el patrimonio histórico lo cual, si bien sería exagerado denominarlo inconstitucional, no respeta la función definidora y delimitadora que, según entiendo, debe corresponder casi en exclusiva a la Ley estatal». GARCÍA FERNÁNDEZ, J. (2004). La Ley del Patrimonio Histórico de 1985: propuestas para una posible reforma, *Revista Andaluza de Administración Pública*, núm. 54, Sevilla, 28.

³⁶ Esta declaración constituyó una novedad muy importante en la legislación sobre el patrimonio histórico que comenzó a dictarse a partir del siglo XX, siendo la Ley de 4 de marzo de 2015 la primera que la introdujo. Sobre este tema, véase FERNÁNDEZ, T.R. (1978). «La legislación española sobre el patrimonio histórico-artístico...», *op. cit.*, 16.

³⁷ Como señalan ACEDO PENCO, A. y PERALTA CARRASCO, M. (2016). *El Régimen Jurídico del Patrimonio Cultural*, Madrid: Dykinson, 95, «estamos ante un deber de tutela del valor cultural del bien».

³⁸ Numerosas sentencias se han pronunciado a este respecto, por citar algunas: SSTS de 25 de junio de 1981 (Ponente: BOTELLA TAZA); o de 27 de febrero de 1980 (Ponente: MARTÍN MARTÍN).

³⁹ STS de 15 de diciembre de 2011 (Rec. 4941/2010) citando otra anterior de ese mismo Tribunal, de 3 de octubre de 1986 (Ponente: ORTOLÁ NAVARRO) señala que «debe aplicarse la legislación protectora del Patrimonio Histórico Artístico en el sentido más favorable a la conservación del mismo».

⁴⁰ Este tema ha sido analizado en profundidad por la profesora BARRERO RODRÍGUEZ, C. (2006). *La ordenación urbanística de los Conjuntos Históricos*, Madrid: Iustel, 101-110, que concluye destacando el principio «pro conservación» que se ha asentado en nuestros tribunales de justicia y en la mayoría de la doctrina, señalando que «en caso de discordancia o fricción entre normas ha de aplicarse la que mejor garante la conservación del bien, la que mejor contribuya al cumplimiento de los objetivos constitucionales de preservación y acrecentamiento de nuestro patrimonio histórico», 107.

⁴¹ Esta obligación de visita pública ha sido contemplada por el TC como de obligado cumplimiento por parte de las distintas CCAA, las cuales deberán respetar, como mínimo, lo dispuesto en la normativa estatal (al menos cuatro días al mes). Véase STC 122/2014, de 17 de julio (Rec. 5277/2013).

⁴² El artículo 20.1 LPHE contempla que se deberá redactar un plan especial de protección «u otro instrumento de planeamiento de los previstos en la legislación urbanística», lo que supone una clara remisión a las prescripciones previstas en dicha normativa para la tramitación del referido plan, si bien respetando, en todo caso, los condicionantes establecidos en la LPHE.

⁴³ No obstante, se prevé la posibilidad de que las distintas Administraciones públicas puedan realizar transmisiones de estos bienes entre ellas mismas y, además, se prevé la permuta entre Estados (art. 34 LPHE) y la cesión a un centro público en los casos de recuperación de bienes exportados ilegalmente (art. 29 LPHE).

⁴⁴ Sobre esta última cuestión, la Ley prevé que no serán confiscados aquellos bienes en los que el titular acredite que se ha producido una pérdida o sustracción con carácter previo a la exportación ilegal. El régimen de las exportaciones se encuentra previsto en los artículos 29 a 34 de la LPHE, debiendo recordar, a este respecto, la competencia exclusiva del Estado en esta materia, tal y como reconoce la Constitución Española y ha sido confirmado ampliamente por el Tribunal Constitucional, entre otras, en su Sentencia 17/1991, de 31 de enero.

⁴⁵ Solo se exceptuaba de esta previsión Canarias, hasta la reciente aprobación de la Ley de Patrimonio Cultural de Canarias el 25 de abril de 2019, que ha incorporado los Bienes Catalogados como segundo nivel de protección [art. 9.1.b)].

⁴⁶ Un ejemplo de esta segunda categoría de protección lo encontramos, en el País Vasco (art. 8 de la LPCV); Cataluña (art. 17 LPCC); Valencia (art. 46.1 LPCVAL); Cantabria (art. 26.1 LPCCAN); Islas Baleares (art. 14.1 LPHB); Aragón (art. 11 LPCA); Extremadura (art. 17.1 LPHCE); Asturias (art. 9 LPC); Castilla y León (art. 1 LPCCL); Madrid (art. 3 LPHM); La Rioja (art. 10 LPCHAR); Navarra (art. 13.1 LPCN); Murcia (art. 2 LPCM); Andalucía (art. 13 LPHA); Castilla-La Mancha (art. 7 LPCCM); y Galicia (art. 8.1 LPCG).

⁴⁷ Tal es el caso de Cantabria (art. 33.1 LPCCAN); Aragón (art. 11 LPCA, aunque solo para los bienes muebles); La Rioja (art. 10 LPCHAR); Navarra (art. 13.1 LPCN); Murcia (art. 2 LPCM); Castilla-La Mancha (art. 7 LPCCM); y País Vasco (art. 8.1 LPCV).

⁴⁸ BARRERO RODRÍGUEZ, C. (1990). *La ordenación jurídica..., op. cit.*, 265.

⁴⁹ *Ibid.* 600-601.

⁵⁰ De hecho, siempre que se pueda, será preferible aprobar los catálogos de forma independiente, evitando con ello una tramitación más complicada como la que sigue a los planes especiales o, no digamos ya, a los planes generales. Así se prevé, por ejemplo, en el País Vasco (art. 100.1 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, en adelante, LSUPV); en Asturias (disp. transitoria sexta 4.^º del Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, en adelante, TROTUA); en Extremadura (art. 52.3 de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura, en adelante, LOTUSE); en Valencia (art. 42.5 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana, en adelante, LOTUP); en Andalucía (art. 16.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en adelante, LOUA); en Canarias (art. 51.3 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, en adelante, LSENC); en Navarra (art. 64.3 del Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en adelante, TRLOTUN). Por su parte, Madrid señala en el artículo 55.1 Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante, LSM), que «sin perjuicio de los que deben formar parte de los Planes de Ordenación regulados en este Título, podrán formarse y aprobarse Catálogos de bienes y espacios protegidos, con el mismo contenido, si bien únicamente para complementar, precisar, actualizar o mejorar aquellos».

⁵¹ Estos Planes se aprobarán con arreglo a lo dispuesto en la normativa urbanística y, por tanto, no difieren de los previstos en ella, con la salvedad de que su aprobación será obligatoria en los Conjuntos Históricos y con que deberán incluir necesariamente un Catálogo de bienes y espacios protegidos. Los bienes incluidos en dicho Catálogo serán inscritos, a su vez, en el Registro General previsto en el artículo 12, lo que determinará para ellos la aplicación de las medidas fiscales previstas para los Bienes de Interés Cultural (art. 61.1 del Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, de desarrollo parcial de la LPHE).

⁵² Sobre la consideración de los Catálogos como instrumentos de ordenación urbanística, véase ALONSO IBÁÑEZ, M.R. (2005). *Los catálogos urbanísticos y otros catálogos protectores del patrimonio cultural inmueble*, Cizur Menor: Aranzadi, 90-102.

⁵³ La STC 61/1997, de 20 de marzo (Rec. 2477, 2479, 2481, 2486, 2487 y 2488 de 1990), fue muy clara a este respecto al señalar que el deber de conservación tiene por objeto «fijar las condiciones básicas del ejercicio del derecho de propiedad urbana y monumental». Sobre este asunto es muy interesante el artículo del profesor Díaz Lema, en el que se analizan las implicaciones de la competencia estatal en materia de propiedad privada sobre el urbanismo. DÍAZ LEMA, J.M. (1999). Las condiciones básicas de la propiedad y la legislación urbanística, *Cuadernos de Derecho Público*, núm. 8, Madrid, 51-87.

⁵⁴ Aragón (arts. 254 a 260 del Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de

Aragón, en adelante, TRLUA); País Vasco (art. 199 LSUPV); Asturias (arts. 142 a 144 TROTUA); Baleares (art. 122 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, en adelante, LUIB); Cantabria (arts. 200 y 201 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, en adelante, LOTRUSA); Castilla-La Mancha (art. 137 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en adelante, TRLOTAU); Castilla y León (art. 106 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, en adelante, LUCyL); Cataluña (art. 197 del Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo, en adelante, TRLUC); Extremadura (art. 167 LOTUSE); Murcia (art. 270 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia, en adelante, LOTUM); Valencia (arts. 180 a 182 LOTUP); Andalucía (art. 155 LOUA); Canarias (art. 268 LSENC); Galicia (arts. 135 y 136 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, en adelante, LSG); La Rioja (arts. 197 y 198 de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en adelante, LOTUR); Madrid (art. 168 LSM); y Navarra (art. 85 TRLOTUN).

⁵⁵ Como señaló el profesor GONZÁLEZ BOTIJA la regulación contenida en el texto de 1992 «amplía la lista de obligaciones al recordarse el deber de cumplir igualmente con la normativa sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos, y sobre rehabilitación urbana». GONZÁLEZ BOTIJA, F. (1997). El deber de conservación de los bienes inmuebles: comentarios al artículo 245 de la Ley del Suelo, *Revista General de Derecho*, núm. 630, Valencia, 1798.

⁵⁶ La introducción de la nueva expresión «por motivos culturales» viene a sustituir a la tradicional de «por motivos estéticos», que recogían los textos de 1998, 1992 y 1976.

⁵⁷ Como señala ESPEJO CAMPOS, la Ley de 2013 convierte el deber de conservación en un deber de rehabilitación. ESPEJO CAMPOS, A. (2014). El deber de conservación tras la Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas de 2013, *Anales de la Facultad de Derecho*, núm. 31, Tenerife, 71-72. Por su parte, GARCÍA ÁLVAREZ señala que la Ley 8/2013 supuso un «enorme crecimiento del deber de conservación» al extenderse más allá de los límites propios del edificio, incluyendo la obligación de participar en las actuaciones de regeneración y renovación urbanas. GARCÍA ÁLVAREZ, G. (2013). Deber de conservación, ruina y rehabilitación, *Revista Aragonesa de Administración Pública*, núm. 15, Zaragoza, 84.

⁵⁸ En este último caso, señala este artículo que «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» [art. 15.1.c)]. En cuanto al alcance de la expresión «mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano», es muy interesante el estudio del profesor MENÉNDEZ REXACH sobre la posibilidad de que se pueda exigir a los propietarios la ejecución de obras para mejorar la eficiencia energética de los edificios, como parte del deber legal de conservación que corresponde a los mismos. Según este autor, parece que esto no sería posible, ya que la referida expresión «mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano», es lo suficientemente abstracta como para que no pueda «servir de fundamento a la imposición de obras concretas de mejora de la eficiencia energética», las cuales podrán ser recomendadas en la correspondiente certificación de eficiencia energética, que tendrá un carácter informativo y, por tanto, no podrá servir de fundamento para imponer una concreta obligación a los propietarios como parte de ese deber legal de conservación. MENÉNDEZ REXACH, A. (2014). El informe de evaluación de los edificios en la Ley 8/2013, *Ciudad y Territorio: estudios territoriales*, núm. 179, Madrid, 73.

⁵⁹ IGLESIAS GONZALEZ, F. (2014). La regulación estatal del deber de conservación de inmuebles. *Ciudad y territorio: Estudios territoriales*, núm. 179, Madrid, 53.

⁶⁰ Véase, a modo de ejemplo, las SSTS de 31 de marzo de 2000 (Rec. 7790/1994) o de 3 de febrero de 1997 (Ponente: SANZ BAYÓN).

⁶¹ Para una mayor información a este respecto, véase MUÑOZ LLINÁS, J.I. (2020). La declaración de ruina en los Conjuntos Históricos. Madrid: *Revista de Derecho Urbanístico* (RDU).

⁶² Este deber de conservación se refleja, en términos muy parecidos, en todas las leyes de patrimonio histórico o cultural de las distintas CCAA. Así, Asturias (art. 28 LPC); Cantabria (art. 39 LPCCAN); La Rioja (art. 25 LPCHAR); Andalucía (art. 14.1 LPHA); Aragón (art. 6 LPCA); Baleares (art. 26 LPHB); Canarias (art. 57 LPCCA); Castilla-La Mancha (art. 23 LPCCM); Castilla y León (art. 24 LPCCL); Cataluña (art. 21 LPCC); Extremadura (art. 22.2 LPHCE); Galicia (art. 32 LPCG); Madrid (art. 12.1 LPHM); Murcia [art. 8.3.a] LPCM]; Navarra (art. 27 LPCN); País Vasco (art. 29.1 LPCV); y Valencia (art. 5.1 LPCVAL).

⁶³ Así lo establece expresamente la Ley de Patrimonio Cultural de La Rioja en su artículo 25.1.

⁶⁴ BARRERO RODRÍGUEZ, C. (2006). *La ordenación urbanística...*, *op. cit.*, 155.

⁶⁵ Como ha señalado IGLESIAS GONZÁLEZ «el régimen jurídico del deber de conservación de los inmuebles protegidos se sujeta al mismo régimen ordinario del resto de inmuebles», debiendo, por tanto, respetar las mismas condiciones de seguridad, salubridad, accesibilidad universal y ornato. En este sentido, señala este autor, que no se debe caer en el error de «identificar el deber de conservación de un inmueble protegido con las obras adicionales por motivos turísticos o culturales», las cuales se pueden exigir en todo tipo de inmuebles, no solo en los protegidos. IGLESIAS GONZALEZ, F. (2014). La regulación estatal del deber de conservación..., *op. cit.*, 54.

⁶⁶ ABAD LICERAS, J.M. (2001). Los problemas derivados de la ruina y posible demolición de inmuebles pertenecientes al patrimonio histórico, *Consultor inmobiliario: Revista mensual de actualidad para profesionales*, núm. 16, 16.

⁶⁷ Nos remitimos en este tema al interesante análisis que realiza la profesora BARRERO. En BARRERO RODRÍGUEZ, C. (2006). *La ordenación urbanística...*, *op. cit.*, 121-162.

⁶⁸ Recordemos que la STC 61/1997, de 20 de marzo (Rec. 2477, 2479, 2481, 2486, 2487 y 2488 de 1990), señala que el deber de conservación es inherente a la propiedad urbana y «constituye una expresión de la función social de esta forma de propiedad».

⁶⁹ ALONSO IBÁÑEZ, M.R. (1992). *El Patrimonio Histórico...*, *op. cit.*, 274. En estos términos se ha pronunciado también GARCÍA GARCÍA, quien señala que «el deber de conservación no será solamente la obligación del propietario de mantener el edificio en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, sino que se traducirá fundamentalmente en la obligación del titular de mantener el bien en condiciones de satisfacer la función social que es susceptible de cumplir». GARCÍA GARCÍA, M.J. (2000). *La conservación de los inmuebles históricos a través de técnicas urbanísticas y rehabilitadoras*, Pamplona: Aranzadi, 85.

⁷⁰ Como ha señalado Iglesias González, «el propietario de un inmueble protegido debe costear íntegramente su conservación y asumir las limitaciones derivadas de su especial régimen jurídico, sin contraprestación económica alguna y hasta el límite del deber ordinario de conservación». No obstante, añade este autor, que dicha obligación «no es, en absoluto, incompatible con la existencia de programas públicos de ayudas económicas que subvencionen la ejecución de obras de conservación». IGLESIAS GONZÁLEZ, F. (2014). «La regulación estatal del deber de conservación...», *op. cit.*, 55.

⁷¹ ALONSO IBÁÑEZ, M.R. (1992) *El Patrimonio Histórico...*, *op. cit.*, 266-269.

⁷² Sobre la dudosa constitucionalidad de este deber se ha pronunciado la profesora BARRERO en BARRERO RODRÍGUEZ, C. (2006). *La ordenación urbanística...*, *op. cit.*, 178-183.

⁷³ Esta atribución se contempla expresamente en la LPHE con respecto a los BIC y a los Inventariados (art. 36.2), y se deduce del contenido de la Ley en relación con los

restantes bienes integrantes del Patrimonio Histórico Español. Sobre este punto es muy interesante la postura de la profesora Alonso Ibáñez, que encuentra la justificación de esta atribución que se desprende de la LPHE en la doctrina de las «potestades inherentes». ALONSO IBÁÑEZ, M.R. (1992) *El Patrimonio Histórico...*, *op. cit.*, 281-286.

⁷⁴ Como ha señalado BERMUDEZ, parece que solo en el supuesto de una inejecución subsidiaria por parte de la Administración, podría plantearse una posible responsabilidad de la misma. BERMÚDEZ SÁNCHEZ, J. (2014). La conservación de los bienes culturales: deber de los propietarios y condiciones de restauración. *Revista de Derecho Urbanístico y Medio Ambiente*, núm. 291, Madrid, 175.

⁷⁵ GARCIÁ GARCÍA, M.J. (2000). *La conservación de los inmuebles históricos...*, *op. cit.*, 88.

⁷⁶ CARIDE-TABARÉS SÁNCHEZ, P. (2016). Aproximación a un problema. Estudio de la jurisprudencia más actual de patrimonio histórico de la comunidad autónoma de Madrid: deber de conservación y ruina, *Revista española de derecho administrativo*, núm. 179, Madrid, 258.

⁷⁷ Sobre este punto es interesante el análisis que hace Alonso Ibáñez sobre las potestades de inspección de la Administración y la problemática derivada de la consideración de los bienes como domicilio de los poseedores, a efectos de permitir la entrada en los mismos, ALONSO IBÁÑEZ, M.R. (1992). *El Patrimonio Histórico...*, *op. cit.*, 287-296.

⁷⁸ SSTS de 4 de abril de 2003 (Rec. 8906/1999); 18 de julio de 2006 (Rec. 1820/2003); 10 de octubre de 2011 (Rec. 3212/2008); y 14 de junio de 2012 (Rec. 543/2010).

⁷⁹ IGLESIAS GONZÁLEZ, F. (2014) La regulación estatal del deber de conservación..., *op. cit.*, 56.

⁸⁰ Ambos fueron incaudos, simultáneamente, como Bienes de Interés Cultural en la categoría de Conjunto Histórico por Resolución de 4 de junio de 1977.

⁸¹ Véase BARRERO RODRÍGUEZ, C. (1990) *La ordenación jurídica...*, *op. cit.*, 217-220. Según esta autora los «Conjuntos históricos son, en síntesis, aquellos núcleos o áreas territoriales que bien por las características de su trama, por la de las edificaciones que lo componen o por ambas circunstancias a la vez, son significativos en cuanto testimonio de la cultura de un pueblo».

⁸² BASSOLS COMA, M. (1990). Instrumentos legales de intervención urbanística en los centros y conjuntos históricos, *Revista de Derecho Urbanístico*, núm. 118, Madrid, 14-19. Es interesante también destacar en este punto la apreciación formulada por CALDERÓN ROCA en relación con la arquitectura vernácula. Esta autora hace una apasionada defensa de la misma a efectos de su protección frente a la declaración de ruina, otorgándole el mismo valor, incluso, que a los monumentos más relevantes, por entender que «constituye un inestimable documento histórico, que informa sobre los modos de hábitat original de determinados períodos». CALDERÓN ROCA, B. (2011). Las declaraciones de ruina en los edificios históricos desde la óptica de la historia del arte, *Atrio*, 17, Madrid, 119-132.

⁸³ Con motivo de la elaboración de la nueva LPHE de 1985, se puso de manifiesto, entre otros, por GARCÍA DE ENTERRÍA la lamentable destrucción de la arquitectura popular como consecuencia del desarrollo urbano de las ciudades y poblaciones rurales. A este respecto, señalaba que «con una insensibilidad que será colocada en el futuro entre los más graves cargos contra nuestra época, hemos destruido, y seguimos haciéndolo con sorprendente buena conciencia, una de las arquitecturas populares más ricas del mundo». Se ponía así de manifiesto la necesidad de una regulación urgente, que estableciera un adecuado régimen jurídico protector de los Conjuntos Históricos que aún quedaban en España. Véase GARCÍA DE ENTERRÍA, E. (1983). Consideraciones sobre una nueva legislación del Patrimonio..., *op. cit.*, 589.

⁸⁴ Un completo análisis de la evolución del concepto de Conjunto Histórico y su regulación en el ámbito de los tratados y acuerdos internacionales, puede encontrarse en BASSOLS COMA, M.: Los conjuntos históricos: su concepto en los ordenamientos jurídicos internacional y autonómico, en CLIMENT BARBERA, J. y BAÑO LEÓN, J.M.

(coord.). (2002). *Nuevas perspectivas del régimen local: estudios en homenaje al profesor José M.ª Boquera Oliver*, Valencia: Tirant lo Blanch, 1282-1291.

⁸⁵ Se consolida, de esta manera, la idea que ya fue puesta de manifiesto en el Coloquio de Quito unos años antes, donde se decía que «la conservación de los centros históricos debe ser una operación destinada a revitalizar no solo los inmuebles, sino primordialmente la calidad de vida de la sociedad que los habita, aplicando su capacidad creativa y equilibrando su tecnología tradicional con la contemporánea» (Conclusión núm. 3). En este sentido, señala LÓPEZ JAÉN, J. (2011). Los centros históricos españoles..., *op. cit.*, 17, que los centros históricos «no son solo el objeto exclusivo de especialistas en restauración de monumentos, sino interés de la ciudadanía, para mejora de sus condiciones de vida y trabajo, y llegar a convertir el centro histórico en centro de progreso y desarrollo».

⁸⁶ GARCÍA ESCUDERO, P. y PENDÁS, B. (1986). *El nuevo régimen jurídico del Patrimonio Histórico Español*, Madrid: Ministerio de Cultura, 165.

⁸⁷ MOYA GONZÁLEZ, L. (2014). Reflexiones sobre aspectos físicos de la Ley 8/2013 de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, *Ciudad y Territorio: estudios territoriales*, núm. 179, Madrid, 76.

⁸⁸ Esta obligatoriedad de redactar un plan especial de protección no solo se va a aplicar a los Conjuntos Históricos sino, también, a las categorías de Sitio o Territorio Histórico y de Zona Arqueológica (art. 20.1 LPHE).

⁸⁹ ALÓNSO IBÁÑEZ, M.R. (1994). *Los Espacios Culturales..., op. cit.*, 108.

Sobre este asunto es muy interesante el trabajo del profesor Bermúdez Sánchez sobre el alcance de los planes especiales de protección, a la luz de las disposiciones recogidas en los artículos 20 y 21 de la LPHE. Según este autor, habría que distinguir tres supuestos: en primer lugar, la imposibilidad de modificación de las alineaciones, alteración de la edificabilidad, parcelaciones ni agregaciones, con anterioridad a la aprobación de un plan especial (art. 20.3); en segundo lugar, tampoco sería posible alterar las alineaciones, volúmenes y edificabilidad («estructura urbana y arquitectónica») en los supuestos en los que, habiéndose aprobado un plan especial, se permite la sustitución puntual de un inmueble, con el fin de no alterar el carácter del Conjunto a través de intervenciones puntuales (art. 21.3); y, por último, se permiten las remodelaciones urbanas, cuando impliquen «una mejora con el entorno territorial o urbano» (art. 21.2). Dentro de estas remodelaciones urbanas tendrían cabida las modificaciones de las alineaciones, siempre que no implicaran una modificación de la estructura urbana. BERMÚDEZ SÁNCHEZ, J. (2010). Remodelaciones urbanas en conjuntos históricos y sus entornos. *Revista Andaluza de Administración Pública*, núm. 76, Sevilla, 158-159.

⁹⁰ La inclusión en este artículo de la referencia a los Monumentos y Jardines Históricos es importante, ya que, a pesar de que en el mismo se están regulando, únicamente, las categorías de Conjunto Histórico, Sitio Histórico y Zona Arqueológica, la superposición de protecciones que se pueden producir en un mismo ámbito (por ejemplo, cuando se declara un Conjunto Histórico en cuyo interior hay otros bienes declarados en la categoría de Monumento), pueden llevar a un conflicto en la aplicación del régimen jurídico propio de cada figura de protección. En estos casos, cabría entender que prevalece el régimen jurídico de aquellos bienes con declaración individualizada frente a los que comprenden un conjunto de bienes. Esta distinción ya fue apuntada, entre otros, por ALÓNZO IBÁÑEZ, M.R. (1994). *Los Espacios Culturales..., op. cit.*, 52, que distinguía entre aquellas declaraciones que se refieren a elementos de forma individualizada (Monumentos), de aquellas otras que afectan a una pluralidad de elementos (Conjunto Histórico) y que la autora denominaba «bienes de conjunto».

⁹² Continúa este artículo señalando en su apartado segundo que «las obras realizadas sin cumplir lo establecido en el apartado anterior serán ilegales y los ayuntamientos o, en su caso, la Administración competente en materia de protección del Patrimonio Histórico español podrán ordenar su reconstrucción o demolición con cargo al responsable de la infracción en los términos previstos por la legislación urbanística».

⁹³ El artículo 20.1 de la LPHE en su último inciso, señala que «la obligatoriedad de dicho plan no podrá excusarse en la preexistencia de otro planeamiento contradictorio con la protección ni en la inexistencia previa de planeamiento general». Se distinguen estos planes, por tanto, de aquellos otros que tienen por objeto la ordenación urbanística de determinados espacios urbanos que no han sido declarados como Conjunto Histórico, Sitio Histórico o Zona Arqueológica, lo cuales tendrán la consideración de planes derivados o de desarrollo del planeamiento general. Véase BARRERO RODRÍGUEZ, C. (1990). *La ordenación jurídica...*, *op. cit.*, 560-565.

⁹⁴ Sin embargo, esta no es la postura defendida por algún sector doctrinal. En concreto, la profesora BARRERO considera que la LPHE no se decanta a favor de ningún tipo de plan específico, confiriendo libertad a la Administración competente en la materia, que «optará por uno u otro plan en función de los objetivos que pretenda conseguir y de la ordenación ya preexistente en la zona», si bien, esta autora reconoce la mayor idoneidad de los planes generales y de los planes especiales a estos efectos. BARRERO RODRIGUEZ, C. (1993). Los Conjuntos Históricos y el planeamiento de protección en la Comunidad Autónoma de Andalucía. *Revista Andaluza de Administración Pública*, núm. 16, Sevilla, 93.

⁹⁵ Esta previsión expresa que recoge la LPHM resuelve una línea interpretativa, a mi juicio, errónea de la LPHE que ya fue denunciada, entre otros, por Tomás Ramón FERNÁNDEZ, para quien «si un plan general contiene todo lo que la Administración específicamente competente considera necesario para conservar un concreto Conjunto Histórico, es obvio que su existencia haría innecesaria la redacción de un plan especial con el mismo fin e idéntico contenido y que la falta de este plan especial no podrá justificar el mantenimiento en el ámbito del Conjunto del sistema de doble autorización». FERNÁNDEZ, TR. (2000). La ordenación urbanística de los Conjuntos Históricos..., *op. cit.*, 1272.

⁹⁶ BASSOLS COMA, M. (1990). Instrumentos legales de intervención urbanística..., *op. cit.*, 35-36.

⁹⁷ STS 1654/2018, de 22 de noviembre (Rec. 3719/2017).

⁹⁸ JEREZ DELGADO, C. (2011). Patrimonio histórico y seguridad jurídica, *Boletín del Ministerio de Justicia*, año LXV, núm. 2136, 12.

⁹⁹ Sobre por qué solo se incluyen los Monumentos y Jardines Históricos dentro de la obligatoriedad de inscripción en el Registro de la Propiedad, es muy interesante la explicación aportada por PAU PEDRÓN, para quien «es posible que el legislador haya pensado que solo en el caso de los Monumentos y Jardines se da una correlación entre BIC y finca registral, y en términos generales esta idea es acertada. Pero lo mismo puede suceder en el caso de los Conjuntos, y más aun en los Sitios Históricos y las Zonas Arqueológicas, y si no sucediera, la implantación que se está llevando a cabo en los Registros de los planos parcelarios digitalizados hace posible publicar, a través del Registro, el estatuto jurídico de áreas o superficies territoriales que no se delimitan por fincas concretas». PAU PEDRÓN, A. (2005). *Cuatro ensayos sobre el Patrimonio Cultural Español*, Madrid: Centro de Estudios Registrales, 23.

¹⁰⁰ Artículo 11.1 LPHE.

¹⁰¹ La Rioja (art. 14.3 LPCHAR); Andalucía (art. 12.1 LPHA); Canarias (art. 34 LPCCA); Extremadura (art. 14.2 LPHCE); Galicia (art. 21.2 LPCG); y País Vasco (art. 20 LPCV).

¹⁰² Tal es el caso de Cantabria, que lo extiende también a los Lugares Culturales (art. 25 LPCCAN); Baleares, que extiende la inscripción también a las Zonas Arqueológicas o Paleontológicas y a los Lugares de Interés Etnológico (art. 10.3 LPHB); Murcia, que lo extiende a todo los inmuebles con excepción de los Conjuntos Históricos (art. 20.2 LPCM); y Valencia, que solo lo extiende a los Espacios Etnológicos (art. 29.4 LPCVAL).

¹⁰³ Así lo han hecho Asturias (art. 15.4 LPC); Canarias (art. 28.5 LPCCA); Murcia (art. 13.3 LPCM); y Valencia (art. 27.3 LPCVAL).

¹⁰⁴ Tal ha sido el supuesto de Andalucía (art. 12.1 LPHA); Castilla-La Mancha, que lo extiende solo a los inmuebles que hayan sido individualmente declarados (art. 18 LPCCM); País Vasco, que lo extiende a todos los inmuebles declarados en las categorías de protección especial y media (art. 20 LPCV); y Valencia, que incluye los Bienes de Relevancia Local (art. 49 LPCVAL).

¹⁰⁵ VIGIL DE QUIÑONES OTERO, D. (2014). «La información registral en la formación del contrato». En Parra Lucán, M.A. (Coord.). *Negociación y perfección de los contratos*. Cizur menor: Aranzadi.

¹⁰⁶ JEREZ DELGADO, C. (2011). «Patrimonio histórico...», *op. cit.*, 9.

(Trabajo recibido el 11-5-2020 y aceptado para su publicación el 24-9-2020)