

# UNIVERSIDAD DE BURGOS

## ESCUELA DE DOCTORADO

### TESIS DOCTORALES

**TÍTULO:** ESTUDIO JURÍDICO DE LAS ÓRDENES DE EJECUCIÓN POR MOTIVOS DE CONSERVACIÓN A LA LUZ DE SU REGULACIÓN Y PRAXIS: EVOLUCIÓN, REVOLUCIÓN Y DESNATURALIZACIÓN

**AUTOR:** VILLANUEVA LÓPEZ, ÁNGEL

**FECHA LECTURA:** 15/11/2013

**HORA:** 12:00

**CENTRO LECTURA:** FACULTAD DE DERECHO. SALÓN DE GRADOS

**DIRECTOR/ES:** FERNANDO GARCÍA-MORENO RODRÍGUEZ  
ÁNGEL MENÉNDEZ REXACH

**TRIBUNAL:** GUILLERMO RUIZ ARNÁIZ  
ENRIQUE PORTO REY  
FELIPE IGLESIAS GONZÁLEZ  
MARÍA PARDO ÁLVAREZ

**RESUMEN:** El deber de conservar las casas, los edificios, las construcciones, instalaciones, etc. es una obligación inherente al derecho de propiedad. Dejada a un lado, definitivamente, la concepción individualista del derecho de propiedad, hoy es aceptado plenamente que la propiedad no solo otorga derechos sino que, además, obliga. Una de estas obligaciones es, precisamente, el deber de conservación de los edificios. La base de este deber de conservación lo encontramos en la función social de la propiedad. El derecho de propiedad no adquiere esta dimensión social si las casas, las construcciones, las instalaciones, etc. no se encuentran debidamente conservadas. Cuando el propietario no lleva a efecto de forma voluntaria este deber, la Administración reacciona obligándole a cumplirlo mediante el instrumento jurídico-urbanístico creado con tal fin, que no es otro que la orden de ejecución por motivos de conservación. Se configuran así estas órdenes, como actos administrativos constitutivos y de gravamen cuyo fin no es otro que garantizar la conservación de los edificios. Se enmarcan, por tanto, dentro de la facultad de intervención o de policía que la Administración ostenta frente al administrado, en concreto, dentro de la potestad de intervención en el uso del suelo y la edificación.

La presente Tesis Doctoral aborda el estudio de estas órdenes de ejecución por motivos de conservación, desde tres puntos de vista: en primer lugar, el legal, realizando un análisis minucioso de las distintas normativas que se ocupan en el presente de este instrumento urbanístico, pero también de aquellas que lo hicieron en el pasado; en segundo lugar, el doctrinal, y desde esta perspectiva se han examinado las opiniones de los distintos autores que han tratado esta materia; y, finalmente, el presente estudio aborda la cuestión desde la óptica del tratamiento dispensado por los tribunales de justicia, para lo cual se ha pretendido, y creemos que conseguido, agotar toda la Jurisprudencia existente.

El estudio llevado a cabo constata la existencia de algunos problemas relevantes que plantea la aplicación práctica de este instrumento urbanístico. Cuestiones como la relación de las órdenes de ejecución con el Registro de la Propiedad, o las dificultades que ocasiona el desmesurado incremento de la capacidad de actuación de estas, ha dado lugar a que dicho instrumento no solo evolucione de acuerdo con la realidad social del momento en que debe aplicarse, sino que ha ido más allá, produciéndose una verdadera revolución del mismo, que ha terminado por desnaturalizar su razón de ser.

Sin duda, un tema de interés innegable habida cuenta de la creciente preocupación por la conservación de los edificios que demuestra actualmente la sociedad en general y, el legislador, en particular, tal y como lo atestigua la reciente aprobación de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas.

