

## **DISPOSICIONES GENERALES**

### **Artículo 1. Objeto.**

Es objeto de la presente Ordenanza la regulación del funcionamiento y organización del Registro Municipal de Solares y Edificaciones Deficientes y Ruinosas así como el procedimiento para exigir el cumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación en el ámbito del procedimiento de ejecución mediante sustitución por incumplimiento de los deberes de edificación en plazo, conservación y rehabilitación, de conformidad con los artículos 150, 151, 152 y 155 de la Ley 7/2.002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

### **Artículo 2. Naturaleza jurídica y publicidad del Registro.**

El Registro tiene naturaleza jurídica administrativa y lo integran todos aquellos inmuebles, tanto solares como edificaciones, que hayan sido incluidos en el mismo en virtud de resolución administrativa dictada por el órgano municipal competente.

El Registro de Solares y Edificaciones Deficientes y Ruinosas es de carácter público por lo que los ciudadanos podrán acceder al mismo teniendo derecho a que se le manifiesten los libros o a obtener certificación del contenido de los mismos.

El Libro Registro es el soporte físico documental en el que quedan inscritos todos los inmuebles incluidos en el Registro. Las certificaciones que de sus datos se expidan tendrán el carácter de documento público para todos los efectos administrativos, con valor probatorio.

### **Artículo 3. Presupuestos para la inclusión de los inmuebles en el Registro.**

1. El derecho y el deber de edificar corresponden a quien sea su propietario o cuente con derecho suficiente para ello, sin perjuicio de su ejercicio y cumplimiento respectivamente, a través de tercero.

A estos efectos, los solares sin edificar, incluidos los que cuenten con edificación deficiente, deberán iniciar las obras de edificación en el plazo de un año desde la entrada en vigor de la presente Ordenanza si se encuentran localizadas en el Conjunto Histórico. Los ubicados en el resto de las zonas del municipio deberán iniciar las obras de edificación en el plazo de dos años desde la entrada en vigor de la presente Ordenanza.

2. La no iniciación de la edificación de las parcelas y solares en los plazos marcados, incluyendo las que cuenten con edificación deficiente, comporta la inclusión del inmueble en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Deficientes y Ruinosas, previo procedimiento tramitado al efecto.

3. Asimismo, de conformidad con lo prevenido en el artículo 173 de la LOUA y concordante del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, si fuesen incumplidos los plazos de inicio o conclusión de las edificaciones establecidas en la licencia de obras así como las prórrogas de los referidos plazos, el órgano competente para otorgar la licencia declarará, de oficio o a instancia de cualquier persona, la caducidad de la misma, previa audiencia del interesado.

Transcurrido el plazo de dos meses desde la notificación de la declaración de caducidad sin que se haya solicitado nueva licencia o, en su caso, denegada la que haya sido deducida procederá la inclusión del inmueble en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Deficientes y Ruinosas, previo procedimiento tramitado al efecto.

4. Los plazos para la realización de las obras de conservación o rehabilitación será el establecido en las órdenes de ejecución. En todo caso, dichos plazos no podrá exceder de seis meses en las de conservación y un año en las de rehabilitación, sin perjuicio de las prorrogas que se otorguen por causas debidamente justificadas. El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución en los plazos fijados en las correspondientes resoluciones, habilitará al órgano municipal competente para tramitar el procedimiento de inclusión del inmueble en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Deficientes y Ruinosas.

5. La declaración legal de ruina urbanística comportará la inclusión de la construcción o edificación en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Deficientes y Ruinosas.

6. La transmisión de fincas no modificará la situación del titular de la misma respecto del cumplimiento de los deberes establecidos por la legislación urbanística aplicable así como por el planeamiento urbanístico y la presente ordenanza o exigibles por los actos de ejecución de dicha normativa. El nuevo titular quedará subrogado en el lugar y puesto del anterior propietario en sus deberes urbanísticos quedando obligado al cumplimiento de los plazos de edificar, conservar o rehabilitar marcados por el planeamiento urbanístico con independencia de la fecha o momento en que adquiera la titularidad de la finca.

## **TÍTULO PRIMERO. CONTENIDO Y ORGANIZACIÓN DEL REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS**

### **Artículo 4. Inmuebles inscribibles.**

Son susceptibles de inscripción en el Registro de Solares y Edificaciones Deficientes y Ruinosas aquellos inmuebles que se hallen en alguna de las siguientes circunstancias:

1. Solares sin edificar: entendiéndose por solares aquellas unidades prediales o parcelas susceptibles de ser edificadas conforme al Plan, ubicadas en suelo urbano, que se encuentren dotadas de los servicios y características definidas por el planeamiento general municipal vigente.

2. Inmuebles que incumplan el deber de conservación o rehabilitación: entendiéndose por tales los que incumplan las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público establecidas en el art. 16 PGOU, previa tramitación del expediente administrativo correspondiente.

3. Edificaciones deficientes: entendiéndose por tales aquellas en las que concurren alguno de los siguientes supuestos:

a) Edificaciones en las que haya desaparecido como mínimo el 50 % del volumen aprovechable de la construcción.

b) Edificaciones inhabitables en más de un 50 % de su capacidad, debido a su estado de conservación.

4. Edificaciones ruinosas: las declaradas en situación legal de ruina urbanística, previa tramitación del expediente administrativo correspondiente, de conformidad con lo prevenido en el artículo 157 de la LOUA.

### **Artículo 5. Contenido del Registro**

1. En el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Deficientes y Ruinosas se incluirán las fincas y construcciones cuya inscripción sea procedente de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística y en la presente Ordenanza.

2. El Registro Municipal de Solares y Edificaciones Deficientes y Ruinosas expresará, respecto de cada finca, las circunstancias siguientes:

A) Datos sobre la finca que se concretan en:

- a) Situación, nombre de la finca si lo tuviere, el de la calle y plaza, número y los que hubiere tenido con anterioridad.
- b) Extensión y linderos con determinación, si fuere posible, de la medida de éstos.
- c) Naturaleza de la finca, su destino y cuantos datos permitan su mejor identificación.
- d) Nombre, apellidos y domicilio del propietario.
- e) Cargas, gravámenes y situaciones jurídicas inscritas en el Registro de la Propiedad y circunstancias personales de sus titulares.
- f) Referencia de los datos de inscripción en dicho Registro.
- g) Plazo de edificación en su caso, con referencia al documento que lo determinare.
- h) Referencia a los datos catastrales de la finca.
- i) Cualquier otra circunstancia que afecte a la licencia de obras que se solicite sin perjuicio de su aprobación por el órgano competente.

B) Resolución por la que se declare el incumplimiento de los deberes de edificar, conservar o rehabilitar.

C) En su caso, se consignará el cumplimiento de la obligación de edificar, conservar o rehabilitar mediante la cancelación del asiento.

D) Asimismo se consignarán las circunstancias prevenidas en preceptos legales o reglamentarios que deban reflejarse en el Registro.

### **Artículo 6. De la forma de llevar el Registro**

1. El Registro se llevará mediante libros pudiendo instrumentarse a través de cualesquiera de los medios informáticos de acuerdo con lo previsto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

2. Se estructurará en dos secciones: solares y edificaciones.

3. El Secretario General o funcionario en quien delegue, autorizará con su firma la diligencia de apertura y los asientos que se extiendan en los libros.

4. Los documentos que den lugar a la práctica de asientos se archivarán originales o mediante fotocopia, copia o testimonio, completo o de particulares, debidamente autenticados.

5. El Registro de Solares y Edificaciones Deficientes y Ruinosas es de carácter público por lo que los ciudadanos podrán acceder al mismo teniendo derecho a que se le manifiesten los libros o a obtener certificación del contenido de los mismos.

## **TÍTULO SEGUNDO. PROCEDIMIENTO DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO.**

### **Artículo 7. Requisitos.**

Será condición para iniciar el procedimiento de inclusión de un inmueble en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Deficientes y Ruinosas, la concurrencia de alguna de las circunstancias siguientes:

- a) La no iniciación, en el plazo fijado al efecto, de la edificación de las parcelas y solares, incluidos los que cuenten con edificación deficiente.
- b) La declaración de incumplimiento del deber de conservación o rehabilitación.
- c) La declaración legal de ruina urbanística.

#### **Artículo 8. Tramitación.**

El procedimiento para la inclusión de un inmueble en el Registro Municipal se ajustará a lo dispuesto en las disposiciones generales en materia de procedimiento administrativo previstas en la normativa vigente y a lo establecido en esta Ordenanza reguladora del Registro Municipal de Solares y Edificaciones Deficientes y Ruinosas.

#### **Artículo 9. Procedimiento para la inscripción.**

La declaración legal de ruina urbanística con incumplimiento del deber de conservación comportará la inclusión de la construcción o edificación en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Deficientes y Ruinosas por ministerio de Ley, de conformidad con lo previsto en el art. 157.5 LOUA.

En los restantes supuestos, se seguirá el siguiente procedimiento:

1. Iniciación del expediente. El expediente se incoará:
  - a) Por iniciativa del Ayuntamiento.
  - b) A instancia de parte.
2. Notificación del inicio del expediente.
  - a) Será preceptiva la notificación de la incoación del procedimiento. El acuerdo notificado habrá de contener preceptivamente los aspectos recogidos en el artículo 5.2 de la presente Ordenanza.
  - b) La incoación se notificará a los propietarios de la finca, a los arrendatarios, inquilinos u ocupantes y a los titulares de derechos reales y situaciones jurídicas inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad.

Asimismo se publicará en el tablón de anuncios y en el Boletín Oficial de la Provincia.

Las notificaciones, publicaciones y comunicaciones se deberán realizar en el plazo de diez días a partir del siguiente de la adopción del acuerdo.

3. Audiencia a los interesados. Los interesados podrán alegar ante el Ayuntamiento en el plazo de quince días a contar desde la notificación o publicación, lo que entiendan conveniente, así como aportar o proponer las pruebas que se estimen oportunas.

4. Resolución del expediente.
  - a) En todo caso deberá recaer acuerdo dentro del plazo de seis meses desde la adopción del acuerdo de incoación del expediente. Si dentro de este plazo no se ha dictado resolución, el procedimiento se entenderá caducado, procediéndose a la declaración de tal caducidad de oficio o a instancia de parte.

Transcurrido el plazo de audiencia y practicadas las pruebas que hubieren sido declaradas pertinentes, el órgano municipal competente, una vez haya recabado los informes jurídicos y técnicos, resolverá de alguna de las siguientes formas:

- Acordando la declaración de incumplimiento de un concreto deber urbanístico que motivó la incoación.
  - Acordando la improcedencia de tal declaración.
  - Adoptando, en su caso, la orden de inscripción en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Deficientes y Ruinosas.
- b) La certificación administrativa de la citada resolución se remitirá al Registro de la Propiedad, se notificará al propietario y a los posibles interesados. La resolución se publicará en el Tablón de Edictos y en el Boletín Oficial de la Provincia.

#### **Artículo 10. Consecuencias de la resolución del procedimiento de inscripción en el Registro.**

1. El Ayuntamiento procederá de oficio o a instancias de parte, tras la inclusión del inmueble en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Deficientes y Ruinosas, a requerir a los propietarios para que cumplan el deber de edificación o rehabilitación y conservación en el plazo que se establezca en los correspondientes informes técnicos y jurídicos, que será como máximo de un año.

2. La constitución del inmueble en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución se produce, por ministerio de la ley, si transcurre el plazo señalado en el párrafo anterior sin que el propietario comunique al Ayuntamiento el comienzo de las obras, o acredite ante él las causas de la imposibilidad de la obtención de la licencia necesaria, no imputables a él mismo.

3. La situación de ejecución por sustitución habilitará al Municipio, salvo que acuerde la expropiación, para convocar y resolver, de oficio o a solicitud de interesado, el procedimiento de concurso para la sustitución del propietario incumplidor regulado en los artículos 151 y 152 LOUA y en el Título tercero de la presente Ordenanza, en cuyo caso deberá aprobarse la valoración del inmueble.

4. La inclusión en el Registro de inmuebles afectados por la declaración de caducidad de licencia urbanística a la que se refiere el artículo 3.3 de la presente Ordenanza, determina la procedencia de declarar la parcela o solar correspondiente en la situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución con arreglo a lo previsto en los artículos 150 a 152 de la LOUA, así como según lo establecido en la presente Ordenanza.

5. La inclusión de un inmueble declarado en situación legal de ruina urbanística, habilitará al órgano competente de la Administración para requerir al propietario a que en el plazo de un año ejecute, en su caso, las obras de restauración pertinentes. El mero transcurso del plazo mencionado conllevará la colocación de la construcción o edificación correspondiente en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución, habiéndose de iniciar de oficio o a instancia de parte, en el plazo de seis meses, el correspondiente concurso, que se tramitará de acuerdo con las reglas establecidas en los artículos 151 y 152 LOUA y en el Título tercero de la presente Ordenanza.

#### **Artículo 11. De la coordinación con el Registro de la Propiedad**

1. Dictada resolución declaratoria del incumplimiento de los deberes de edificación, conservación o rehabilitación y acordada la aplicación del régimen de venta o sustitución forzosas, el Ayuntamiento remitirá al Registro de la Propiedad certificación del acto o actos correspondientes para su constancia por nota al margen de la última

inscripción de dominio. La situación de venta o sustitución forzosas se consignará en las certificaciones registrales que de la finca se expidan.

2. Resuelto el procedimiento, la Administración actuante expedirá certificación de la adjudicación, que será título inscribible en el Registro de la Propiedad.

En la inscripción registral se harán constar las condiciones y los plazos de edificación a que quede obligado el adquirente en calidad de resolutorias de la adquisición.

3. Si el Ayuntamiento se adjudicase la edificación con destino al Patrimonio Municipal del Suelo por declararse desierto el concurso la inscripción se practicará a su favor en la forma prevenida en los artículos 87 a 91 del Real Decreto 1.093/1.997 de 4 de julio por el que se Ordenanza Registro Municipal de Solares y Edificaciones Deficientes y Ruinosas aprueba el Reglamento sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

### **TÍTULO TERCERO. DEL CONCURSO PARA LA SUSTITUCIÓN DEL PROPIETARIO INCUMPLIDOR**

#### **Artículo 12. Inicio del concurso**

El concurso para la sustitución del propietario incumplidor de los deberes de edificar, conservar y rehabilitar, se iniciará respecto de aquellas parcelas y solares, incluyendo los que cuenten con edificación deficiente, y edificaciones y construcciones que se encuentren en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución, sin que se haya acreditado por el obligado el inicio de las obras de edificación, conservación o rehabilitación según los casos.

La colocación de las parcelas, solares y edificaciones en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución y el consiguiente inicio del plazo para convocar el concurso, determinará la imposibilidad de iniciar o proseguir el proceso edificatorio y de obtener licencia para realizar cualquier tipo de obra o actuación en las mismas.

#### **Artículo 13. Plazo de convocatoria del concurso**

El concurso para la sustitución del propietario incumplidor deberá convocarse dentro del plazo de seis meses siguientes a la constitución legal de la situación de ejecución por sustitución.

Si mediase solicitud de interesado para la iniciación del concurso este se convocará dentro del plazo de los dos meses siguientes a la presentación de dicha solicitud.

#### **Artículo 14. Formas de inicio del concurso**

El procedimiento del concurso para la sustitución del propietario incumplidor podrá iniciarse de oficio o a instancia de interesado en virtud del art. 150.2 LOUA.

#### **Artículo 15. Requisitos de la solicitud de inicio de concurso a instancia de interesado.**

La solicitud de interesado para la convocatoria del concurso deberá reunir en todo caso los siguientes requisitos documentales, que serán presentados en sobres cerrados:

- a) Identificación de la persona solicitante, debiendo acreditar solvencia económica y profesional, avalada por actuaciones edificatorias análogas.



- b) Proyecto básico de edificación redactado por técnico competente, o en su defecto compromiso de presentar dicho proyecto en un plazo no superior a 45 días desde la presentación de la solicitud, acompañado en este último supuesto de aval por valor del 5 %, calculado en función de la edificabilidad máxima teórica de la finca permitida según planeamiento y, comprensivo en su caso, de las obras de urbanización precisas y de documento acreditativo de la constitución de la garantía requerida.
- c) Compromiso de cesión, condicionada al pago de su coste, de los derechos sobre el Proyecto Técnico acompañado para su ejecución por la persona que resulte adjudicataria del concurso.
- d) Compromiso de cumplimiento de los deberes legales aún pendientes.
- e) Compromiso de abono del precio de la adjudicación al propietario sustituido.
- f) Compromiso de ejecución de la edificación proyectada en determinado plazo.

#### **Artículo 16. Requisitos de la convocatoria**

1. La convocatoria del concurso se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia y un diario de los de mayor circulación en la ciudad e incluirá las siguientes condiciones:

- a) Precio a satisfacer por el adjudicatario que será el valor de la parcela o del solar, estimado conforme a los criterios legales de valoración, incluyéndose el valor de la edificación existente siempre y cuando proceda la conservación de la misma. A los efectos de la determinación de dicho valor, las cargas y gravámenes, incluidos los arrendamientos que pesen sobre el inmueble se aplicarán como decremento.
- b) Plazo máximo para la ejecución de la edificación y, en su caso, de las obras de urbanización.
- c) Garantía definitiva del cumplimiento del deber de edificación del 4% del coste de ejecución material, calculado de ejecución material.
- d) Se valorará en el concurso, y así se expresará en las condiciones del mismo, los precios máximos de venta o arrendamiento de la edificación resultante así como su destino a vivienda sometida a algún régimen de protección pública.
- e) Lugar y plazo para la presentación de proposiciones así como la fecha y lugar en la que se realizará la apertura de los sobres de las propuestas presentadas.
- f) Otras condiciones que se estimen convenientes en función de las dimensiones y localización de la parcela o solar.

2. Las proposiciones de los participantes en el concurso podrán incluir oferta dirigida al propietario de acuerdo de pago en especie.

3. Las proposiciones se presentarán en sobres cerrados en el lugar y dentro de la fecha que establezca la convocatoria del concurso, procediéndose a la apertura de las ofertas en sesión pública de la cual se levantará la correspondiente acta.

Antes de la resolución sobre la adjudicación y para el supuesto de ofertas en especie, deberá otorgarse trámite de audiencia al propietario para que pueda manifestar su aceptación de alguna de las ofertas que le hubieren sido formuladas o su rechazo de todas. Transcurrido sin efecto el trámite de audiencia, o habiendo rechazado el propietario todas las ofertas, se procederá sin más trámites a la adjudicación del concurso.

En el caso de que el propietario aceptara alguna de las ofertas formuladas, deberá presentar, por sí mismo o a través del correspondiente concursante y dentro del periodo de audiencia, convenio suscrito con dicho concursante y elevado a escritura pública, preparatorio de la resolución del concurso.

4. La diferencia entre el precio fijado en la convocatoria y el resultante de la adjudicación se incorporará al Patrimonio Municipal del Suelo.

5. La escritura pública otorgada por el Alcalde sobre la base de la certificación municipal del acuerdo de adjudicación servirá como título de la transmisión forzosa.

6. En caso de quedar desierto el concurso se optará, dentro de los seis meses siguientes, entre la convocatoria de nuevo concurso o la adquisición, asimismo forzosa y por el precio fijado en el primero, del inmueble objeto del concurso, que se adscribirá al patrimonio municipal del suelo. En la convocatoria del segundo concurso el precio de licitación se incrementará en los gastos habidos en el primero.

#### **Artículo 17. Incumplimiento de las condiciones de adjudicación del concurso**

La ejecución por sustitución regulada en el artículo 150 LOUA así como en la presente Ordenanza será de aplicación en el caso de incumplimiento de las condiciones de la adjudicación del concurso. Dicho incumplimiento deberá ser declarado previa audiencia del interesado. En caso de convocatoria de nuevo concurso, al que se aplicarán las reglas del artículo anterior de esta Ordenanza, el precio a satisfacer por el nuevo adjudicatario será el setenta y cinco por ciento de la cantidad que resulte de incrementar el precio de licitación fijado para el primer concurso con el importe de todos los gastos necesarios y útiles que haya realizado su adjudicatario para la ejecución de las obras de edificación.

#### **Disposición Adicional Primera. De la gestión de la presente Ordenanza.**

Corresponderá al Área de Urbanismo la tramitación de los procedimientos derivados de la aplicación de la presente Ordenanza.

#### **Disposición Adicional Segunda. Ámbitos de actuación preferentes.**

Sin perjuicio de las actuaciones singulares que deriven de policía edificatoria o aquellas otras que por su importancia puedan llevarse a cabo, la Junta de Gobierno Local podrá acordar o establecer ámbitos de aplicación preferente de la presente Ordenanza.

#### **Disposición Transitoria Única.**

Los procedimientos de venta forzosa o ejecución por sustitución que se encuentren iniciados a la entrada en vigor de la presente Ordenanza se tramitarán de acuerdo con las normas que le fuesen de aplicación con anterioridad.

#### **Disposición Final. Entrada en vigor.**

La presente Ordenanza entrará en vigor a los quince días hábiles de la publicación completa de su texto en el Boletín Oficial de la Provincia.