

ORDENANZA REGULADORA DEL REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS.

PREÁMBULO

Desde que se transfirieron los medios para el ejercicio de las competencias en materia de urbanismo a las Comunidades Autónomas, la Administración autonómica andaluza emprendió una decisiva política de fomento de la planificación urbanística y puso el acento en la función pública del urbanismo que, en el siglo XXI, tiene como principal reto atender a la conservación y rehabilitación de las ciudades ya existentes.

Con la aprobación de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), y para una mejora sistemática de la norma, en su Título VI, se opta por regular de manera diferenciada la actividad de edificación, optando por incluir de manera independiente la regulación de la ejecución de las obras de edificación, el deber de conservación y rehabilitación y la situación legal de ruina urbanística.

Para ello, se regulan con mayor rigor los deberes de edificación, conservación y rehabilitación en el conjunto de la ciudad en la LISTA, que capacita al Ayuntamiento para intervenir en los casos de propietarios incumplidores, habiendo sido desarrollado recientemente por el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento general de la LISTA.

La exigencia del cumplimiento del deber de edificación, conservación y rehabilitación se convierte en elemento necesario y fundamental si apostamos por revitalizar la ciudad, contribuyendo al impulso de la regeneración urbana, como uno de los objetivos contemplados en la Agenda Urbana de Algeciras 2030.

Así pues, el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas juega un papel decisivo como herramienta para llevar a cabo acciones reales que repercutan de forma positiva en el municipio, dando solución a problemas de insalubridad, inseguridad y falta de ornato público, causados por el abandono de solares sin edificar, edificaciones inacabadas o derruidas, o los perjuicios para todos los ciudadanos que resultan de la destrucción del patrimonio edificatorio existente.

Todo ello viene a justificar la adecuación de esta Ordenanza a los principios de buena regulación recogidos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPAC), estos son los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia.

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1. Objeto

La presente Ordenanza tiene por objeto regular el funcionamiento y la organización del Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, así como el procedimiento de ejecución por sustitución del propietario incumplidor para exigirle el cumplimiento de los deberes de edificación, rehabilitación y conservación señalados en el artículo 136 de la LISTA y artículos 306 y 307 de su Reglamento.

ARTÍCULO 2. Ámbito Territorial de Aplicación

La presente Ordenanza se aplicará en el término Municipal de Algeciras.

ARTÍCULO 3. Naturaleza jurídica

1. El Registro participa de la naturaleza jurídica administrativa, al estar integrado por todos los inmuebles, tanto solares como edificaciones, que hayan sido previamente incluidos en el mismo en virtud de resolución administrativa dictada por el órgano municipal competente.

2. El Registro será público. Cualquier ciudadano tendrá derecho a que se le manifiesten los libros y a obtener certificación de su contenido.

ARTÍCULO 4. Plazos de Edificación Forzosa

Los plazos para edificar serán los que fije el instrumento de ordenación urbanística pertinente y, en su defecto, el que determine el municipio por el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución.

ARTÍCULO 5. Prórroga de los Plazos para Edificación Forzosa

Los plazos fijados se podrán prorrogar, por causa justificada, a petición de los propietarios sujetos a carga de edificación forzosa, que será valorada, en su caso, por el órgano

Municipal competente. En cualquier caso, la citada solicitud habrá de presentarse antes del vencimiento del plazo establecido para la edificación forzosa.

TÍTULO II. CONTENIDO Y ORGANIZACIÓN DEL REGISTRO DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS

ARTÍCULO 6. Concepto

El Registro de Solares y Edificaciones Ruinosas tiene carácter público y se crea con la finalidad de incluir los solares y las construcciones en ruina, inadecuadas o paralizadas, como medio de instrumentar la venta forzosa en los casos de incumplimiento de los deberes urbanísticos de edificación en los plazos establecidos.

El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución de obras habilitará a la Administración actuante para la colocación de la construcción o edificación correspondiente en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución y determinará su inclusión en el citado Registro.

ARTÍCULO 7. Contenido

El Registro Municipal de Solares expresará, respecto de cada finca, como mínimo las siguientes circunstancias:

- a) Descripción de la finca, con los datos relativos a su situación, extensión y linderos.
- b) Acuerdo Municipal de inclusión del inmueble en dicho Registro.
- c) Identificación del requerimiento que se haya efectuado al propietario.
- d) Cargas, gravámenes y situaciones jurídicas inscritas en el Registro de la Propiedad.
- e) Datos del propietario.
- f) Datos registrales.
- g) Datos catastrales y coordenadas georreferenciadas.
- h) Valoración de la Finca.
- i) Inquilinos, arrendatarios y ocupantes del inmueble.
- j) Se hará constar que la colocación de la parcela, solar o edificación ruinoso o inadecuada en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución ha sido debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, de conformidad con lo prescrito por los artículos 136 de

DELEGACIÓN DE URBANISMO

la LISTA y 88 del Reglamento sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, aprobado por el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

Su acceso y publicidad se aplicará, en todo caso, de conformidad con lo previsto en la normativa reguladora de la protección de datos de carácter personal.

ARTÍCULO 8. Organización

El Registro Municipal de Solares se organiza en dos secciones:

1. De solares y terrenos.
2. De edificaciones declaradas en ruina y construcciones paralizadas e inadecuadas.

El Registro de solares estará a cargo de la Secretaría General de la Corporación, si bien podrá delegarse su gestión entre el personal adscrito a la Delegación de Urbanismo. El Registro deberá establecerse en soporte informático, y garantizará la constancia de los datos y circunstancias que se detallan en el artículo siguiente.

ARTÍCULO 9. Supuestos Inscribibles

Pueden inscribirse todos los inmuebles que se hallen en alguno de los supuestos que se enumeran a continuación:

a) Solares no edificados, que carecen en su totalidad de construcciones permanentes, o la parte de los mismos no utilizada y susceptible de aprovechamiento, con arreglo a la normativa urbanística.

b) Construcciones paralizadas, entendiéndose por tales las que, habiendo sido iniciadas, queden abandonadas o fuesen suspendidas. Se apreciará paralización cuando, de conformidad con el artículo 141.3 de la LISTA, hayan transcurrido dos meses desde la notificación de la caducidad de la licencia sin haber sido solicitada una nueva o tras haberse denegado la que se hubiera instado.

c) Edificaciones inadecuadas: podrá entenderse que un solar cuenta con edificación inadecuada cuando dicha edificación presente una incompatibilidad total y manifiesta con la ordenación urbanística, presente disconformidad con la alineación a viales y espacios de

DELEGACIÓN DE URBANISMO

dominio público, o albergue o constituya usos cuyos efectos sobre el medio ambiente vulneren los máximos tolerados por la normativa aplicable, de conformidad con lo establecido en el artículo 285.1 del Reglamento General de la LISTA.

d) Edificaciones deficientes: entendiéndose por tales aquellas en que su estado de conservación no reúna las condiciones que las hagan aptas para su habitabilidad o uso efectivo legítimo, o presenten carencias graves de seguridad, desembocando en la generación de grave riesgo para la integridad o la salud de las personas, o de grave peligro para los bienes, como consecuencia del incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación o rehabilitación dictadas por el órgano municipal competente, o de las obras contempladas en los informes derivados de la Inspección Técnica de Edificaciones.

e) Edificaciones ruinosas: son las comprendidas en los artículos 146.1 y 4 de la LISTA.

ARTÍCULO 10. Coordinación con el Registro de la Propiedad

1. Una vez se proceda a la declaración del incumplimiento de los deberes que dan lugar a la inscripción y a la inclusión de la finca en el Registro de Solares y Edificaciones Ruinosas, se remitirá al Registro de la Propiedad certificado en el que se transcriba literalmente el acuerdo de inscripción de la finca en el Registro de Solares, de la que se dejará constancia mediante nota marginal, debiendo hacerse constar que dicho acuerdo ha sido notificado al titular registral, y que ha puesto fin a la vía administrativa.

2. La inclusión de la finca en el Registro Municipal se hará constar en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal a la última inscripción de dominio de aquélla, solicitando -en la remisión del certificado al que se refiere el apartado anterior- al Registro de la Propiedad expresamente la práctica de la nota. De no estar la finca inmatriculada, se extenderá anotación preventiva.

3. La nota marginal se relacionará en las certificaciones de cargas que se expidan por el Registro de la Propiedad. La cancelación de la nota se producirá en virtud de certificación de la que resulte la cancelación del asiento practicado en el registro administrativo, o por caducidad transcurridos tres años desde su fecha, si no se hacen constar en el Registro de la Propiedad la modificación del plazo o el procedimiento de enajenación forzosa.

DELEGACIÓN DE URBANISMO

4. 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 aprueba el Reglamento sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

5. La situación de enajenación forzosa del inmueble tiene el carácter de carga real y así se hará constar en las certificaciones de la finca que se expidan

ARTÍCULO 11. Efectos de la Inscripción

De conformidad con lo establecido en el artículo 136 de la LISTA, transcurrido el plazo de un año, desde la inscripción de la parcela, solar o edificación deficiente, sin que el propietario haya iniciado la edificación o, en su caso, la acreditación de las causas de la imposibilidad de la obtención de la licencia o presentación de la declaración responsable, por ministerio de la ley, la parcela o solar correspondiente, quedará en situación de ejecución por sustitución. En idéntica situación quedarán aquellas que, una vez otorgada licencia de obras o presentada declaración responsable, no hubieran finalizado las obras dentro de los plazos previstos a tales efectos.

La situación de ejecución por sustitución habilitará al Ayuntamiento, salvo que acuerde la expropiación o la ejecución subsidiaria, para convocar y resolver, mediante procedimiento con publicidad y concurrencia, de oficio o a solicitud de cualquier persona, un concurso para la venta forzosa para la sustitución de la persona propietaria incumplidora. En caso de solicitud de persona interesada, el concurso deberá convocarse en el plazo máximo de dos meses desde la presentación de la solicitud, salvo que en ese plazo la Administración actuante acordara el inicio de procedimiento por expropiación o ejecución subsidiaria.

En cualquiera de las modalidades de ejecución mediante sustitución podrá aplicarse, de forma voluntaria o forzosa, la reparcelación en régimen de propiedad horizontal entre las personas propietarias y el municipio o, en su caso, entre la adjudicataria de la ejecución.

TÍTULO III. PROCEDIMIENTO PARA LA DECLARACIÓN DE INCUMPLIMIENTO DEL DEBER DE EDIFICACIÓN.

ARTÍCULO 12. Declaración de incumplimiento del deber de edificación.

1. La no iniciación, en el plazo fijado al efecto, de la edificación de las parcelas y solares, incluidos los que cuenten con edificación deficiente o inadecuada, comporta la declaración de incumplimiento del deber de edificación.

El procedimiento para la declaración del incumplimiento del deber de edificar podrá iniciarse de oficio o a instancia de persona interesada. En caso de iniciarse a instancia de persona interesada, junto a la solicitud habrá de justificar su interés en la futura ejecución por sustitución, mediante la acreditación de su solvencia económica y técnica, y deberá fundamentar justificada y suficientemente el incumplimiento del deber de edificar por la persona propietaria.

2. Iniciado el procedimiento, se notificará la apertura de audiencia por un plazo de quince días a los propietarios y demás titulares de bienes y derechos reales afectados. A tal efecto, se solicitará del Registro de la Propiedad certificación de dominio y cargas de la parcela o solar correspondiente y se hará constar en él, en la forma que disponga la normativa registral, el comienzo del procedimiento. La transmisión de la parcela o solar no modificará la situación del titular de esta respecto de los deberes de edificar.

3. En los procedimientos iniciados de oficio, el plazo máximo para resolver y notificar la resolución del procedimiento de declaración del incumplimiento del deber de edificar será de seis meses desde la fecha del acuerdo de iniciación. En los procedimientos iniciados a solicitud de interesado, el plazo máximo será de seis meses desde la presentación de la solicitud en el registro electrónico de la Administración. No obstante, previamente a la resolución de incumplimiento se podrá excepcionalmente, por una sola vez y de manera motivada, suscribir convenio para edificar con el propietario, comprometiéndose este a iniciar la edificación en el plazo de un mes desde la concesión de licencia de edificación o presentación de declaración responsable que deberá solicitarse o presentarse a su vez en el plazo de un mes desde la suscripción y aprobación del convenio. Asimismo, con carácter previo a la declaración de incumplimiento, podrá suscribirse convenio con el propietario a fin de que se convoque concurso para la ejecución de la edificación por persona interesada mediante la modalidad exclusiva de aportación. El convenio recogerá, al menos, los plazos de ejecución de la

DELEGACIÓN DE URBANISMO

edificación y el modo o modos en que deberá retribuirse la actuación edificatoria, retribución que podrá consistir en una o varias unidades de la edificación, susceptibles de aprovechamiento independiente, en régimen de propiedad horizontal. Los plazos convenidos no podrán superar los seis meses desde la adjudicación para la solicitud de la licencia o presentación de la declaración responsable, ni los tres meses desde la concesión de licencia de edificación o presentación de declaración responsable para iniciar la edificación. El procedimiento para declarar el incumplimiento del deber de edificar quedará suspendido en caso de que el propietario inicie las obras, por el tiempo señalado para su ejecución; y desde la suscripción de alguno de los convenios previstos en los párrafos anteriores, por los plazos acordados para solicitar licencia o presentar declaración responsable, y para ejecutar las obras. Se alzarán la suspensión del procedimiento, en caso de incumplimiento de tales plazos.

4. Transcurrido el plazo indicado sin que se haya notificado resolución expresa, se producirá la caducidad del procedimiento iniciado de oficio, sin perjuicio de poder iniciarse un nuevo procedimiento en el caso de persistir el objeto que motivó la tramitación del expediente. En los procedimientos tramitados a solicitud de persona interesada, el vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado la resolución expresa legitima al interesado o interesados que hubieran deducido la solicitud para entenderla estimada por silencio administrativo.

5. La Administración actuante remitirá al Registro de la Propiedad certificación de la resolución para su constancia por nota al margen de la última inscripción de dominio.

ARTÍCULO 13. Efectos de la declaración de incumplimiento.

1. La declaración de incumplimiento del deber de edificación comportará la inclusión de la parcela o solar en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

2. La inclusión en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas dará lugar al inicio del cómputo del plazo de un año para el comienzo de las obras previo requerimiento a la persona propietaria o, en su caso, la acreditación de las causas de la imposibilidad de la obtención de la licencia o presentación de la declaración responsable. Por ministerio de la ley, transcurrido este plazo de un año sin que se hubieran iniciado las obras, la parcela o el solar correspondiente quedará en situación de ejecución por sustitución.

TÍTULO IV. PROCEDIMIENTO DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO

ARTÍCULO 14. Requisitos

Será imprescindible, para iniciar el procedimiento de inclusión de una finca en el Registro Municipal, la concurrencia de alguna de las circunstancias siguientes:

a) La declaración de incumplimiento del deber urbanístico de edificación en el plazo fijado previamente al efecto, comprendiendo parcelas, solares e incluyendo los que cuenten con edificación deficiente e inadecuada.

b) La declaración de la situación legal de ruina urbanística, que supondrá su inclusión en el Registro municipal de Solares y edificaciones ruinosas, en los términos del artículo 146.2.c) de la LISTA.

ARTÍCULO 15. Tramitación.

1. INICIO DEL PROCEDIMIENTO: El expediente de inclusión de un inmueble en el Registro Municipal se incoa:

- a) Por iniciativa del Ayuntamiento.
- b) A petición de otra Administración Pública.
- c) A instancia de cualquier ciudadano.

La resolución de incoación debe expresar la concurrencia de alguna de las circunstancias previstas en el artículo 12 de la presente Ordenanza.

2. PARTICIPACIÓN DE LOS INTERESADOS: Se materializa mediante:

a) La notificación de la incoación a dueños de la finca, arrendatarios, ocupantes de la misma, y titulares de derechos reales y situaciones jurídicas reflejados en el Registro de la Propiedad.

b) La publicación en el tablón de anuncios del Ayuntamiento mediante edicto, y en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz.

3. ALEGACIONES, PRUEBAS E INFORMES: Los interesados podrán presentar alegaciones, y presentar o proponer las pruebas oportunas en el plazo de los quince días siguientes a la notificación o publicación de la resolución de incoación del procedimiento.

DELEGACIÓN DE URBANISMO

4. RESOLUCIÓN DEFINITIVA: En todo caso deberá recaer acuerdo dentro del plazo de seis meses desde la incoación del expediente. Si en el plazo de treinta días desde la terminación de este plazo no se ha dictado resolución, el procedimiento caducará, ya sea a solicitud del interesado o de oficio.

Transcurrido el plazo de audiencia y practicadas las pruebas que hubieren sido declaradas pertinentes, el Órgano Desconcentrado de la gerencia Municipal de Urbanismo, previos informes jurídicos y técnicos, resolverá:

- a) La declaración de incumplimiento de un concreto deber urbanístico que motivó la incoación o, en su caso, la improcedencia de tal declaración.
- b) La orden de inscripción en el Registro de Solares.

La resolución se remitirá al Registro de la Propiedad y se notificará al propietario y a los interesados.

ARTÍCULO 16. Valoración.

1, En el expediente de inclusión de una finca en el Registro Municipal, la Administración ha de indicar la valoración del suelo, de las edificaciones y demás elementos y derechos sobre el inmueble.

2. La valoración deberá haberse realizado con anterioridad a la incoación del procedimiento de inclusión de la finca en el Registro Municipal. La resolución de conclusión del procedimiento, en caso de acordar la inclusión de la finca en el registro Municipal, contendrá la valoración definitiva de aquella.

TÍTULO V. PROCEDIMIENTO DE VENTA FORZOSA

ARTÍCULO 17. La ejecución por sustitución.

1. El incumplimiento de los deberes de edificación, rehabilitación, mejora o conservación para las parcelas, solares, edificios o construcciones comportará su situación de ejecución por sustitución.

2. La situación de ejecución por sustitución habilitará al Ayuntamiento, salvo que acuerde la expropiación o la ejecución subsidiaria, para convocar y resolver mediante procedimiento con publicidad y concurrencia, de oficio o a solicitud de cualquier persona

interesada, un concurso para la venta forzosa para la sustitución de la persona propietaria incumplidora.

ARTÍCULO 18. Inicio del concurso

1. El procedimiento de concurso para la sustitución del propietario incumplidor puede iniciarse de oficio o a instancia de interesado.

2. La convocatoria del concurso para la venta forzosa deberá producirse como máximo dentro de los seis meses siguientes a la declaración de la situación de ejecución por sustitución. En el caso de iniciativa de persona interesada, en los términos recogidos en el artículo 333 del Reglamento General de la LISTA, el inicio del procedimiento deberá producirse en el plazo de dos meses desde la presentación de la solicitud en el registro electrónico municipal.

3. La solicitud del interesado ha de acompañarse de los siguientes documentos, que se presentarán en sobres cerrados, reuniendo los siguientes requisitos:

a) Proyecto de edificación visado y redactado por técnico competente o, en su defecto, compromiso de presentar el Proyecto en un plazo no superior a cuarenta y cinco días desde la presentación de la solicitud, acompañado en este último supuesto de aval por valor del cinco por ciento, calculado en función de la edificabilidad máxima teórica de la finca y con arreglo a los criterios de costes establecidos para el cálculo de las tasas por licencias de edificación.

b) 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.

c) Compromiso de cumplimiento de los deberes legales aún pendientes.

d) Compromiso de abono del precio de la adjudicación al propietario sustituido.

e) Compromiso de ejecución de la edificación proyectada en plazo determinado.

4. Una vez iniciado el procedimiento se requerirá nueva valoración a los servicios técnicos municipales.

ARTÍCULO 19. Requisitos de la convocatoria.

1. La convocatoria del concurso para la venta forzosa se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia y en el perfil del contratante de la Administración y requerirá la aprobación del pliego de condiciones, conforme a la normativa de régimen local y a la legislación de contratos del sector público, determinando las condiciones que hayan de cumplir las personas que pretendan resultar adjudicatarias de su ejecución, en el que habrán de contemplarse como mínimo los siguientes extremos:

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) Los criterios de adjudicación del concurso para la venta forzosa.

c) Plazo máximo para el inicio de las obras y la ejecución de la edificación y, en su caso, las obras de urbanización.

d) Garantía definitiva del cumplimiento del deber de edificar por el cinco por ciento del precio de ejecución material.

e) La convocatoria podrá prever que el precio de adjudicación se pague en especie, en cualquier forma, y en particular, con inmuebles o fincas de la edificación resultante constituidas en régimen de propiedad horizontal o conjunto inmobiliario, siendo en tal caso obligado aportar el correspondiente proyecto técnico por los licitadores para el supuesto de que no sea aportado por el Ayuntamiento actuante.

ARTÍCULO 20. Incumplimiento del adjudicatario de la ejecución por sustitución.

La ejecución por sustitución regulada en el artículo 136 de la LISTA y artículos 335,336 y 337 de su Reglamento General, así como en la presente Ordenanza, será de aplicación al 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 19 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

DELEGACIÓN DE URBANISMO

gastos necesarios y útiles que haya realizado su adjudicatario para la ejecución de las obras de edificación.

DISPOSICIÓN ADICIONAL

El Pleno de este Ayuntamiento podrá acordar ámbitos preferentes de aplicación de la presente Ordenanza, así como priorizar los distintos supuestos comprendidos en la misma mediante acuerdo expreso adoptado al efecto.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza será objeto de publicación íntegra en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz, entrando en vigor una vez haya transcurrido el plazo establecido en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, Reguladora de las Bases del Régimen Local.