



ORDENANZA REGULADORA DEL REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS DEL AYUNTAMIENTO DE MARTOS

ÍNDICE

Capítulo I. Disposiciones Generales.	2
Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación.	2
Artículo 2. Situaciones urbanísticas de los inmuebles para su inclusión en el Registro Administrativo.	2
Artículo 3. La situación de ejecución por sustitución.	3
Artículo 4. Coordinación con el Registro de la Propiedad.	5
Capítulo II. Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.	6
Artículo 5. Naturaleza jurídica.	6
Artículo 6. Organización.	6
Artículo 7. Fincas Inscribibles.	7
Artículo 8. Título Inscribible.	8
Capítulo III. Régimen de Venta Forzosa.	9
Artículo 9. Concepto.	9
Artículo 10. Procedimiento.	9
Disposición Adicional.	12
Disposición Final.	12



Capítulo I. Disposiciones Generales.

Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación.

La presente Ordenanza tiene por objeto crear el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas del Ayuntamiento de Martos, siendo su ámbito de aplicación el del término municipal, a fin de incluir en el mismo las parcelas y solares respecto de los que sus propietarios han incumplido los deberes urbanísticos de edificar en los plazos establecidos, o lo han hecho de forma deficiente o inadecuada, o bien, no han cumplido con su obligación de conservarlos o rehabilitarlos para mantenerlos en estado de seguridad, salubridad, ornato público y decoro a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

Artículo 2. Situaciones urbanísticas de los inmuebles para su inclusión en el Registro Administrativo.

- a) El incumplimiento del deber edificación en el plazo fijado al efecto de las parcelas y solares, incluidos los que cuenten con edificación deficiente o inadecuada, comporta, previo procedimiento al efecto, la declaración de incumplimiento del deber de edificación y la inclusión de la parcela o solar en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

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, para lo que habrá de resolverse la caducidad de la licencia o de los efectos de la declaración responsable, y sin perjuicio de la posibilidad de prórroga para finalización de éstas.

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 o, en su caso, la acreditación de las causas de la imposibilidad de la obtención de la licencia o presentación de la declaración responsable. El plazo quedará suspendido con la solicitud de la licencia y se reanudará con la resolución sobre dicha solicitud.

Por ministerio de la ley, transcurrido este plazo sin que se hubieran iniciado las obras, o no hubieran finalizado dentro de los plazos previstos, la parcela o el solar correspondiente, quedarán en situación de ejecución por sustitución.



- b) La declaración de la situación legal de ruina urbanística supondrá su inclusión en el Registro Municipal de Solares y edificaciones ruinosas otorgándole a la persona propietaria el plazo de un año para que proceda a optar por la demolición o, en su caso, por la completa rehabilitación del inmueble, no procediendo la demolición cuando se trate de una construcción o edificación catalogada, protegida o sujeta a procedimiento dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral.

Asimismo, el propietario deberá adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y las obras necesarios para mantener y, en su caso, recuperar la estabilidad y la seguridad. En este caso, el Ayuntamiento podrá convenir con la persona propietaria los términos de la rehabilitación definitiva.

Por ministerio de la Ley, transcurrido el plazo de un año, la edificación o construcción correspondiente quedará en situación de ejecución por sustitución prevista en el artículo 136 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.

- c) El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución. El transcurso de los plazos recogidos en la orden de ejecución, sin que se hayan realizado las obras de conservación y rehabilitación determinadas en ella, comporta para las parcelas, solares, edificios o construcciones, su situación de ejecución por sustitución, así como su inclusión en Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

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 adquiriera la titularidad de la finca.

Artículo 3. La situación de ejecución por sustitución.

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.

La situación de ejecución por sustitución habilitará al Ayuntamiento para optar por:



- a) La ejecución subsidiaria por el Ayuntamiento, bien mediante gestión directa o indirecta, de conformidad con lo establecido en los artículos 331 a 334 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.
- b) Su venta forzosa para la sustitución de la persona propietaria incumplidora, de conformidad con el procedimiento establecido en los artículos 335 a 337 del Reglamento General de la LISTA.
- c) Su expropiación de acuerdo con lo establecido en el artículo 119 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, pudiéndose llevar a cabo mediante gestión directa o indirecta.

La convocatoria del concurso para la venta forzosa o, en su caso, el acuerdo de inicio del procedimiento de expropiación o de ejecución subsidiaria, 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, el inicio del procedimiento deberá producirse en el plazo de dos meses desde la presentación, en los términos recogidos en la legislación al respecto, de la solicitud en el registro electrónico municipal.

Acordado el inicio del procedimiento de sustitución, el Ayuntamiento remitirá al Registro de la Propiedad certificación del acto con indicación expresa del régimen concreto aplicable para su constancia por nota al margen de la última inscripción de dominio.

El plazo máximo en el que debe notificarse la resolución expresa será de seis meses desde el acuerdo de inicio del procedimiento de sustitución por incumplimiento del deber de edificación.

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.



Artículo 4. Coordinación con el Registro de la Propiedad.

Serán inscribibles en el Registro de la Propiedad la certificación de la resolución firme en vía administrativa de la declaración del incumplimiento del deber de edificación para su constancia por nota al margen de la última inscripción de dominio, la declaración legal de la situación de ruina para su constancia en el folio de la finca o fincas afectadas y la declaración de la orden de ejecución de obra de conservación, mejora y rehabilitación, o en su caso, de la aprobación del proyecto de distribución de cargas, que determinará la afección real directa e inmediata del inmueble o inmuebles, por determinación legal, al cumplimiento de las obligaciones derivadas de la resolución que alcanzarán a terceras personas adquirentes de los inmuebles sujetos a dichas medidas, dada su condición de subrogados por ley en las obligaciones de la persona propietaria anterior, y se hará constar en el Registro de la Propiedad, todo ello en los términos y forma establecidos en la legislación básica estatal.

Asimismo y de la inclusión de una finca en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas se tomará nota al margen de su última inscripción de dominio por el Registrador de la Propiedad, conforme a las siguientes reglas:

1. El título inscribible será el certificado en el que se contenga la transcripción literal del acuerdo de la inclusión de la finca en el Registro Administrativo, por el que la Administración competente solicite expresamente la práctica de la nota y en el que se haga constar que ha sido notificado el titular registral y que ha puesto fin a la vía administrativa.
2. Cuando el procedimiento de inclusión hubiere sido incoado a instancia de persona distinta de la Administración, la nota se practicará en virtud de solicitud de ésta, acompañada del certificado a que se refiere el apartado anterior.
3. En la nota harán constar los datos de inscripción en el Registro Administrativo y la causa de la inclusión en el mismo de la finca sometida a venta forzosa.
4. La nota se cancelará 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 hubiere practicado asiento alguno sobre la finca relativo a la modificación del plazo o el procedimiento de enajenación forzosa.



La resolución administrativa firme por la que se declare el incumplimiento de los deberes urbanísticos que motivaron la inclusión de la finca en el Registro administrativo, con aplicación del régimen de venta forzosa, se inscribirá en el Registro de la propiedad conforme a la legislación urbanística e hipotecaria en la materia.

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 1093/1997 de 4 de julio por el que se aprueba el Reglamento sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

Capítulo II. Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

Artículo 5. Naturaleza jurídica.

El Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas tiene la consideración de registro administrativo, de carácter público, por lo que los ciudadanos podrán acceder al mismo o a obtener certificación del contenido de los mismos; y está constituido por todos aquellos inmuebles, tanto solares que se encuentren sin edificar, como edificios y construcciones que se encuentren en ruina, derruidas, inadecuadas, deficientes o paralizadas, que hayan sido previamente incluidos en el mismo por resolución administrativa dictada por el órgano municipal competente, como medio de instrumentar situación de ejecución por sustitución en los casos de incumplimiento de los deberes urbanísticos de edificación en los plazos establecidos.

Artículo 6. Organización.

El Libro Registro es el soporte electrónico 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.

El libro de Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas se organiza en dos secciones:

1. De solares y terrenos.
2. De edificaciones y construcciones declaradas en ruina, derruidas, inadecuadas, deficientes o paralizadas.



Los documentos que den lugar a la práctica de asientos se archivarán en soporte informático, debidamente autorizado.

El Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas estará a cargo de la Secretaría General de la Corporación o funcionario en quien delegue, autorizando con su firma la diligencia de apertura y los asientos que se extiendan.

Artículo 7. Fincas Inscribibles.

Son susceptibles de inscripción en el Registro Municipal de Solares y edificaciones Ruinosas, los inmuebles que se hallen en algunos de los supuestos que se indican a continuación, una vez sea firme en vía administrativa el acto administrativo de inclusión del mismo en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas:

- a) Solares no edificados, que carecen en su totalidad de construcciones permanentes, o la parte de los mismos no utilizada y susceptible de aprovechamiento, entendiéndose por solar la unidad predial o parcela de suelo urbano dotada de los servicios y características mínimas que exige el artículo 13 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.
- b) Construcciones paralizadas entendiéndose por tales las que, habiendo sido iniciadas, queden abandonadas o estuviesen suspendidas. Se apreciará paralización cuando, de conformidad con el artículo 141.3 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, hayan transcurrido dos meses desde la notificación de caducidad de la licencia sin haber sido solicitada una nueva o tras haberse denegado la que haya sido deducida.
- c) Edificaciones derruidas, aquellas en las que concurren alguno de estos dos supuestos:
 - Edificaciones en las que haya desaparecido como mínimo el 50 por 100 del volumen aprovechable de la construcción.
 - Edificaciones declaradas inhabitables en más de un 50 por 100 de capacidad.
- d) Edificaciones ruinosas, las declaradas en situación legal de ruina urbanística, previa tramitación del expediente administrativo correspondiente, de conformidad con lo prevenido en el artículo 146 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.



- e) Edificaciones inadecuadas y deficientes: podrá entenderse que un solar cuenta con edificación inadecuada cuando dicha edificación presente una incompatibilidad total o manifiesta con la ordenación urbanística, presente disconformidad con la alineación a viales y espacios de dominio público, o albergue o constituya usos cuyos efectos sobre el medio ambiente vulneren los máximos tolerados por la normativa aplicable. También podrá entenderse como edificación deficiente aquella con 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.

Artículo 8. Título Inscribible

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

- a) Resolución por la que se declare el incumplimiento de los deberes de edificar, conservar, rehabilitar e injustificado de las órdenes de ejecución y su inclusión del inmueble en el Registro Administrativo.
- b) Identificación del requerimiento que se haya efectuado al propietario.
- c) Descripción de la finca, con los datos relativos a su situación, extensión, linderos, referencia catastral y coordenadas georreferenciadas, si las hubiere.
- d) Cargas, gravámenes y situaciones jurídicas inscritas en el Registro de la Propiedad.
- e) Datos del propietario.
- f) Datos registrales.
- g) Valoración de la Finca.



- h) Inquilinos, arrendatarios y ocupantes del inmueble.
- i) Se hará constar la remisión al Registro de la Propiedad de la certificación del acuerdo del inicio de procedimiento de ejecución por sustitución, con indicación expresa del régimen concreto aplicable, para su constancia por nota al margen de la última inscripción de dominio.
- j) Cualquier otra circunstancia que afecte a la licencia de obras que se solicite sin perjuicio de su aprobación por el órgano competente.
- k) En su caso, se consignará el cumplimiento de las obligaciones de edificar o conservar mediante la cancelación del correspondiente asiento.

Capítulo III. Régimen de Venta Forzosa.

Artículo 9. Concepto.

Es el procedimiento que tiene por finalidad la ejecución por sustitución por el sistema de concurso para la venta forzosa, de las fincas definidas en el artículo 7 de esta Ordenanza, cuyos propietarios hayan incumplido durante el plazo de un año el deber de edificar o el deber de restaurar y que se encuentren inscritas en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

Artículo 10. Procedimiento.

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, salvo que medie presentación de la solicitud de interesado para la iniciación del concurso, en cuyo caso se convocará dentro del plazo de los dos meses siguientes a la presentación de dicha solicitud, salvo que en ese plazo la Administración actuante acordara el inicio de procedimiento por expropiación o ejecución subsidiaria.

La solicitud de la persona interesada para la convocatoria del concurso deberá reunir, como mínimo los siguientes requisitos:

- a) La identificación de la persona solicitante acreditando la solvencia económica y profesional, avalada por actuaciones edificatorias análogas.



- b) Aportar proyecto técnico visado y redactado por técnico competente o, en su defecto, aval por valor del 5%, comprensivo, en su caso, de las obras precisas y de documento acreditativo de la constitución de la garantía requerida.
- c) Fases y plazos en los que se compromete al desarrollo de los distintos trabajos que conlleve la actuación.
- d) Compromiso de cumplimiento de los deberes legales aún pendientes.
- e) Compromiso del abono del precio de la adjudicación al propietario sustituido.
- f) Declaración responsable de no haber incurrido en deberes urbanísticos en esta u otras actuaciones.

La convocatoria del concurso para la venta forzosa se publicará en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia de Jaén y en el perfil del contratante de esta 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, y en su caso de urbanización, 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.

La diferencia entre el precio fijado en la convocatoria y el efectivamente resultante de la adjudicación corresponderá a la Administración actuante, que deberá destinarlo al patrimonio público de suelo.

Antes de la resolución sobre la adjudicación, deberá otorgarse trámite de audiencia al propietario para que pueda manifestar la aceptación de alguna de las ofertas que le hubieren sido formuladas o el 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 aceptase alguna de las ofertas formuladas, deberá presentar, por sí mismo o a través del correspondiente concursante y dentro del período de audiencia, convenio, suscrito con dicho concursante y elevado a escritura pública, preparatorio de la resolución del concurso.

La certificación municipal del acuerdo de adjudicación producirá la transmisión forzosa de la propiedad. En caso de quedar desierto el concurso, el municipio podrá optar, dentro de los seis meses siguientes a la resolución del concurso, entre la convocatoria de un nuevo concurso o la adquisición, asimismo forzosa y por el precio fijado en aquel primero, de la parcela o solar con destino al patrimonio municipal de suelo.

En la convocatoria del segundo concurso, el precio de licitación se incrementará en los gastos habidos en el primero. El importe de dichos gastos corresponderá al Ayuntamiento.

El incumplimiento del adjudicatario de las condiciones del concurso deberá ser declarado en procedimiento tramitado con audiencia del interesado. En caso de convocatoria de nuevo concurso, el precio a satisfacer por el nuevo adjudicatario será el 75% de la cantidad que resulte de incrementar el precio de licitación fijado para el primer concurso con el importe de los gastos necesarios y útiles que haya realizado su adjudicatario para la ejecución de las obras de edificación.



Disposición Adicional.

En lo no previsto en esta Ordenanza se aplicará la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, Decreto 550/2022 de 29 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley, la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público y la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Disposición Final.

La presente Ordenanza será objeto de publicación íntegra en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia, 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.

Contra el presente Acuerdo, se interpondrá recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía con sede en Granada, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.