

ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE BAÑOS DE LA ENCINA (JAÉN)

2022/6174 *Aprobación definitiva de Ordenanza municipal reguladora del Registro Municipal de Solares y Edificios Ruinosos.*

Edicto

Don Antonio las Heras Cortes, Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Baños de la Encina (Jaén).

Hace saber:

Que al no haberse presentado reclamaciones durante el plazo de exposición al público, queda automáticamente elevado a definitivo el Acuerdo plenario inicial, de fecha 28 de octubre del 2022 aprobatorio de la Ordenanza municipal reguladora del Registro Municipal de Solares y Edificios Ruinosos, cuyo texto íntegro se hace público, para su general conocimiento y en cumplimiento de lo previsto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local.

Texto íntegro ordenanza

ORDENANZA REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICIOS RUINOSOS

Título I. Disposiciones Generales

Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación.

1. El objeto de la presente ordenanza es regular el funcionamiento y la organización del Registro Municipal de Solares y Edificios Ruinosos, 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 los artículos señalados en el 136 de la ley 7/2021 de 1 de diciembre de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.

2. El ámbito de aplicación del Registro Municipal comprende el término municipal de Baños de la Encina.

Artículo 2. 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.

Título II. Contenido y Organización del Registro de Solares y Edificios Ruinosos

Artículo 3. Supuestos inscribibles.

Son susceptibles de inscripción los inmuebles que se hallen en alguno de los supuestos que se enumeran 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 sin edificar que carezcan en su totalidad de construcciones no permanentes o bien 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 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 fueren suspendidas. Se apreciará paralización cuando, hayan transcurrido dos meses desde la notificación de la caducidad de la licencia sin haber sido solicitada una nueva o tras haberse denegado de la que se hubiera deducido.

c) Edificaciones inadecuadas: la no adecuación irá ligada a la incompatibilidad total o, manifiesta de la edificación con el planeamiento vigente en cuanto a los requisitos de uso, alineación, volumen, altura u otros que el planeamiento incluya, y que, a su vez, interrumpen el desarrollo de proyectos municipales.

d) Edificaciones deficientes: entendiéndose por tales aquellas en que su estado de conservación no reúna las condiciones que las hagan aptas para su habilitación o uso efectivo legítimo, o presenten carencias graves de seguridad, desembocando en la generación de grave 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 la letra de los artículos 146 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía

f) Terrenos en suelo urbano entendiéndose por tales los definidos en el artículo 13, en relación con el deber de edificar del artículo 144 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.

Artículo 4. Contenido del Registro

1. El Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas expresará, respecto a cada finca, los siguientes datos:

a) Situación, nombre de la finca si lo tuviere, nombre y número de la vía, y los que hubiere tenido con anterioridad.

- b) Extensión y linderos, con la 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) Referencia de los datos de inscripción en el Registro de la Propiedad.
- f) Cargas, gravámenes y demás situaciones jurídicas inscritas en el Registro de la Propiedad, y circunstancias personales de sus titulares.
- g) Plazo de edificación y, en su caso, prórrogas del mismo, con referencia al documento que lo determinare.
- h) Referencia catastral de la finca.
- i) Inquilinos, ocupantes del inmueble.
- j) Cualquier otra circunstancia que afecte a la licencia de obras solicitada, sin perjuicio de su ulterior aprobación por el órgano competente.

2. Se inclinará asimismo el acuerdo o la resolución por los que se declare el incumplimiento de los deberes de edificar, conservar o rehabilitar.

3. En su caso, se consignará el cumplimiento de las obligaciones de edificar o conservar mediante la cancelación del correspondiente asiento.

4. Se dejará también constancia de las demás circunstancias prevenidas en preceptos legales o reglamentarios que deban reflejarse en el Registro.

Artículo 5. Organización del Registro.

1. El Registro se llevará mediante libros, pudiendo instrumentarse a través de cualquier medio informático de los previstos por la Ley 39/2015, de 1 de octubre de Procedimiento Administrativo Común, de las Administraciones Públicas.

2. El Registro Municipal constará de los siguientes libros:

a) Libro Registro: estructurado en dos Secciones:

- Sección Primera: que incluirá solares y terrenos.
- Sección Segunda: que incluirá las construcciones y edificios.

b) Índice General: compuesto por fichas ordenadas por fincas, según el nombre de la vía en la que estén situadas, con una indicación, sumaria de los datos que permitan la rápida búsqueda de aquellas y de tal forma que facilite controlar el historial de cada inmueble. A tal fin, los legajos que coleccionen los documentos que den lugar a los asientos del Registro, ya sean originales, copias, testimonios completos o parciales, debidamente autorizados, llevarán un número en el lomo que será igual al de la finca inscrita en el Libro Registro.

Los legajos obrarán en el Archivo Municipal ordenados según la fecha de entrada en el Registro General del Ayuntamiento.

3. Los libros del Registro irán foliados.

Artículo 6. 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 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 aquella, 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.

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 1.903/1.997 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 7. Competencias.

1. El Registro Municipal estará a cargo del Secretario del Excelentísimo ó funcionario en quien delegue, autorizando con su firma la diligencia de apertura y los asientos que se extiendan en los libros

2. El Alcalde podrá delegar determinadas atribuciones en un concejal.

3. El pleno dictará la resolución de conclusión del procedimiento. Contra los acuerdos resolutorios en esta materia podrá interponerse, potestativamente, recurso de reposición, o directamente recurso contencioso-administrativo.

Título III. Procedimiento de Inscripción en el Registro

Artículo 8. 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 administrativa de la situación de ruina de la construcción determina, por ministerio del artículo 146 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.

Artículo 9. 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 8 de la presente ordenanza.

2. Instrucción del Procedimiento:

A. Los actos relativos a la determinación y comprobación de los datos que sirvan de base a la resolución administrativa se referirán a los siguientes extremos:

- a) Identificación de la finca, a fin de comprobar la correspondencia con aquella para a que se produjo la declaración del incumplimiento de los deberes urbanísticos de edificar, conservar, rehabilitar.
- b) Constatación del momento en que se produzca, en su caso, el incremento de los procesos de urbanización o edificación, o de ambos, para impedir su inicio o continuación.

B. Participación de los interesados: se materializará 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 Jaén.

Las notificaciones habrán de practicarse en el plazo de diez días desde la adopción del

acuerdo; el edicto permanecerá en el tablón el mismo tiempo, y el anuncio en el diario oficial se insertará, a ser posible, en el primer número que se publique a partir de la citada fecha.

C. Alegaciones, prueba, 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.

3. Resolución Definitiva:

A. Contenido: transcurrido el plazo de alegaciones y practicadas, en su caso, las pruebas admitidas, el Alcalde, previo informe de los Servicios Jurídicos y Técnicos, someterá la propuesta de resolución al Pleno en la sesión más próxima, disponiendo alternativamente la inclusión de la finca en el Registro Municipal o, en otro caso, pronunciamiento acerca de su improcedencia.

La resolución que acuerde la inclusión en el Registro debe contener asimismo requerimiento al obligado señalando plazo para el cumplimiento de sus deberes urbanísticos, determinado en función de las circunstancias previstas en el artículo 8 de la Ordenanza. Esto es, en supuestos del apartado a), plazo máximo de un año, previamente concretado en informe elaborado por los servicios técnicos, y en los del apartado b), plazo tasado de un año.

B. Notificaciones: La resolución definitiva se notificará al propietario, en todo caso, y a los demás interesados, comunicándolo al órgano requirente en caso de haberse incoado el procedimiento a instancias del mismo, y publicándose el acuerdo en el tablón y diario oficial como previene el subapartado 2.B.b) de este artículo.

De la inclusión de una finca en el Registro Municipal se dará traslado a la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía o la que en su caso, asuma sus competencias en materia de urbanismo.

C. Duración máxima del procedimiento: El plazo máximo en que deberá recaer resolución definitiva es de seis meses desde la resolución de incoación, declarándose de oficio la caducidad del expediente en el caso de no recaer resolución administrativa en dicho plazo.

Artículo 10. 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) Las valoraciones se calcularán – en tanto no sean objeto de desarrollo reglamentario los artículos 21 a 28 del TRLS sobre criterios y método de cálculo de la valoración, y en lo que sea compatible con el mismo -, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 137.3 del Reglamento de Gestión Urbanística aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, y las normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos contenidas en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, o disposición que la sustituya.

3) 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 IV. Procedimiento de Enajenación Forzosa

Artículo 11. Situación de ejecución por sustitución.

1) En dos supuestos se produce la colocación de una finca en situación de ejecución por sustitución por ministerio de la ley en base al mero transcurso del plazo señalado por el legislador:

a) Incumplimiento del deber de edificar: plazo indicado en la resolución, a que se refiere el último apartado del artículo 9.3 de esta Ordenanza, sin que el propietario comunique el inicio de las obras o sin acreditar la causa de la imposibilidad de obtener la licencia correspondiente.

b) Incumplimiento del deber de restaurar: plazo de un año desde la inclusión de una finca declarada en ruina en el Registro Municipal, sin que el dueño ejecute las obras de rehabilitación o restauración pertinentes, de acuerdo con el artículo 144 y 146 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.

Artículo 12. Inicio del concurso.

1) El procedimiento de concurso para la sustitución del propietario incumplidor se computará desde que conste en el Registro Municipal que la finca se encuentra en situación de ejecución por sustitución y será de seis meses, como plazo general salvo que medie solicitud de interesado para iniciar el concurso, en cuyo caso el Plazo será de dos meses a contar desde la presentación de tal solicitud.

2) El plazo de inicio del concurso para la sustitución del propietario incumplidor se computará desde que conste en el Registro Municipal que la finca se encuentra en situación de ejecución por sustitución y será de seis meses, como plazo general, salvo que medie solicitud de interesado para iniciar el concurso, en cuyo caso el plazo será de dos meses a contar desde la presentación de tal solicitud.

3) La solicitud de 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 13. Requisitos de la convocatoria.

1) La convocatoria del concurso respetará los requisitos de publicidad y concurrencia y, a tal fin, 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 al menos el valor de la finca calculado según lo dispuesto en el art. 10 de esta Ordenanza, 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 arrendatarios 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 adecuación.

c) Garantía definitiva del cumplimiento del deber de edificación y, en su caso, de las obras de adecuación.

d) Se valorarán 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 fecha y lugar en 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 finca.

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 el correspondiente acta.

4) 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 trámite 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 período de audiencia, convenio suscrito con dicho concursante y elevado a escritura pública, preparatorio de la resolución del concurso.

5) La diferencia entre el precio fijado en la convocatoria y el resultante de la adjudicación se incorporará al Patrimonio Municipal del Suelo, siendo su destino, de conformidad con Ley 7/2021 de 1 de diciembre de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, la mejora, conservación y rehabilitación de edificios catalogados.

6) La certificación municipal del acuerdo de adjudicación servirá como título de la transmisión forzosa y constituye título inscribible en el Registro de la Propiedad.

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

7) 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 14. Incumplimiento del adjudicatario.

La ejecución por sustitución regulada en el artículo 136 Ley 7/2021 de 1 de diciembre de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, 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 13 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.

Artículo 15. Expropiación forzosa por razón de urbanismo.

En el caso de que la Administración opte por el procedimiento de expropiación forzosa ante el incumplimiento de los deberes urbanísticos del dueño comprendidos en la presente Ordenanza, será de aplicación lo prevenido en Ley 7/2021 de 1 de diciembre de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.

Disposición Adicional

El Pleno del Ayuntamiento podrá determinar 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

Por la aplicación concordada de los artículos 65.2 y 70.2 de la Ley 7/1985, Reguladora de las Bases del Régimen Local, esta Ordenanza entrará en vigor a los treinta días de su íntegra publicación en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia de Jaén.

Lo que se hace público para general conocimiento.

Contra el presente Acuerdo, en virtud de lo dispuesto en el artículo 171 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, los interesados podrán interponer directamente recurso contencioso-administrativo en la forma y plazos establecidos en los artículos 25 a 42 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de dicha Jurisdicción.

Sin perjuicio de ello, a tenor de lo establecido en el artículo 113.3 de la Ley 7/1985, la interposición de dicho recurso no suspenderá por sí sola la efectividad del acto o acuerdo impugnado.

Baños de la Encina, 7 de diciembre de 2022.- El Alcalde-Presidente, ANTONIO LAS HERAS CORTES.