



REGLAMENT DEL REGISTRE MUNICIPAL DE SOLARS SENSE EDIFICAR

EXPOSICIÓ DE MOTIUS

TÍTOL I.-DISPOSICIONS GENERALS

- Article 1.-Objecte i naturalesa jurídica
- Article 2.-Àmbit territorial
- Article 3.-Finques inscribibles
- Article 4.-Òrgans competents
- Article 5.-Del contingut i forma de portar el Registre

TITOL II.-PROCEDIMENT DE LA DECLARACIÓ DE L'INCOMPLIMENT

- Article 6.-Procediment per a la declaració de l'incompliment de l'obligació d'edificar
- Article 7.- Moment en que la finca pot inscriure's en el Registre Municipal de Solars sense edificar.

TITOL III.-EFECTES DE LA INCLUSIÓ EN EL REGISTRE MUNICIPAL DE SOLARS SENSE EDIFICAR

- Article 8.-Títols inscribibles
- Article 9.-Efectes de la inscripció
- Article 10. Efectes de l'alienació forçosa
- Article 11. Obligacions de les persones adquirents
- Article 12. Conseqüències de l'incompliment per les persones adquirents de l'obligació d'edificar
- Article 13.-Requisits per a alienar immobles en situació de venda forçosa
- Article 14. Obligació de garantir el compliment de les obligacions
- Article 15. Destinació de l'escreix del preu dels solars

TITOL IV .-ANOTACIÓ EN EL REGISTRE DE LA PROPIETAT

- Article 16.-Anotació en el Registre de la Propietat

TÍTOL V.- NORMATIVA APLICABLE

- Article 17.-Normativa d'aplicació

DISPOSICIÓ ADDICIONAL

DISPOSICIÓ FINAL

EXPOSICIÓ DE MOTIUS

La preocupació per l'establiment dels terminis per l'edificació forçosa en terrenys i solars, i les conseqüències de l'incompliment d'aquesta obligació, ha estat una constant en successives legislacions que sobre l'Urbanisme s'han aprovat. La regulació d'aquesta institució esdevé a la Llei sobre Règim del Sòl i Ordenació Urbana de 12 de maig de 1956 i al Reglament d'Edificació Forçosa i Registre Municipal de Solars de 5 de març de 1964, trobant referències en aquesta matèria en les tradicionals Ordenances d'Edificació dels ajuntaments.

Posteriorment el Text Refós de la Llei del Sòl de 1976 regulava l'Edificació Forçosa i el Registre Municipal de Solars en els articles 154 i següents, essent la Constitució de 1978 i concretament, en el seu article 33 el que reconeix el dret a la propietat privada, si bé, delimita en seu contingut en relació amb la funció social que el mateix compleix.

El Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística, regula en els articles 223 i següents, els terminis d'edificació, l'alienació forçosa de les propietats, i el Registre Municipal de Solars

L'obligació d'edificar els solars dins del termini establert i de donar compliment a les ordres d'execució es recull en el Text Refós del 92, sancionant amb una reducció de l'aprofitament urbanístic el seu incompliment, que més tard, i en virtut d'una Sentència del Tribunal Constitucional de 20 de març de 1997 serà declarat inconstitucional.

Els articles 13 i 14 de la Llei 6/98 sobre Règim del Sòl i Valoracions també van regular, els drets i deures dels propietaris del Sòl urbà, més concretament l'article 14.1 s'incloua entre els deures dels propietaris del sòl urbà consolidat per la urbanització, la d'edificar en els terminis establerts pel planejament.

Dins d'aquesta evolució legislativa, s'arriba al Text refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, dedicant a regular aquesta matèria, en els articles 167 i següents, i en els articles 229 i següents del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

La Llei 8/2007, de 28 de maig, del Sòl, regula també el règim de la venda i substitució forçosa, els quals són d'aplicació plena, habilitant per a l'expropiació o venda forçosa, en cas d'incompliment dels deures d'edificació o rehabilitació.

De tot l'exposat s'observa que una de les obligacions que té qualsevol propietari en terrenys que tinguin la qualificació de solar, d'edificacions declarades en ruïna o de construccions paratitzades o inadequades, és la d'edificar i conservar en els terminis que legal o reglamentàriament s'estableixin.

L'elaboració del Reglament Municipal de solars sense edificar de l'Ajuntament de Tortosa respon a aquesta finalitat, es tracta de definir les obligacions dels propietaris de solars i immobles en ordre a l'edificació i conservació en els terminis establerts, regulant l'objecte, terminis, àmbit d'aplicació, creació dels Registre Municipal de solars sense edificar, de forma que l'incompliment de l'obligació implica que la finca queda en situació de venda forçosa.

TÍTOL I.- DISPOSICIONS GENERALS

Article 1.-Objecte i naturalesa jurídica

El registre municipal de solars sense edificar de l'Ajuntament de Tortosa, té caràcter administratiu i té per objecte la inscripció de les declaracions d'incompliment de l'obligació d'edificar o l'incompliment de les ordres d'execució, en el termini fixat, referides a solars concrets.

El registre de de solars sense edificar és un registre públic, i tothom pot obtenir còpies o certificats de les inscripcions que hi constin, i del contingut de les seves dades, sens perjudici d'allò que disposa la Llei orgànica 15/1999, de 13 de desembre, de Protecció de dades de caràcter personal i l'Ordenança reguladora dels fitxers que contenen dades de caràcter personal, gestionats per l'Ajuntament de Tortosa.

Article 2.-Àmbit territorial

L'àmbit territorial d'aplicació del Registre Municipal de solars sense edificar abraça a tots els immobles

compresos en el terme municipal de Tortosa, que estiguin inclosos en els supòsits que es relacionen en l'article següent.

Article 3.-Finques inscribibles

Poden inscriure's en el Registre Municipal de solars sense edificar, prèvia declaració de l'incompliment de l'obligació d'edificar, tots els solars subjectes a les determinacions següents:

a) Aquells solars quan no s'iniciï l'edificació dels mateixos subjectes a l'obligació d'edificar dins dels terminis fixats pel planejament.

b) Aquells solars quan no es finalitzi l'edificació dels mateixos als què es refereix la lletra a) dins dels terminis fixats per la llicència municipal o per les pròrrogues acordades.

c) En cas d'incompliment de les ordres d'execució d'obres de conservació o rehabilitació, quan aquestes ordres es refereixen a obres requerides per la seguretat de les persones o les obres requerides per la protecció del patrimoni arquitectònic o cultural.

Article 4.-Òrgans competents

Correspon, mitjançant acord de Ple, la inclusió o exclusió d'una finca en el Registre Municipal de solars sense edificar, previ el corresponent procediment, consistent en la declaració de l'incompliment de l'obligació d'edificar, i l'ordre de practicar la inscripció en el Registre Municipal de solars sense edificar. Practicada la inscripció, aquesta es farà constar al Registre de la Propietat, mitjançant una nota marginal.

Aquest acord de ple haurà de contenir: la valoració del terreny, la seva edificabilitat, els terminis infringits, l'incompliment per part del titular, i el correlatiu inici del règim d'alienació forçosa o expropiació.

Correspon al departament d'Urbanisme la tramitació dels expedients de la inscripció en el Registre Municipal de solars sense edificar .

El Registre Municipal de solars sense edificar s'integrarà en l'àrea d'urbanisme i es gestionarà pels funcionaris adscrits a la unitat de disciplina urbanística.

El Registre municipal de solars sense edificar es portarà pels mitjans adients que permetin tenir constància de l'ordre de les inscripcions i del seu contingut. Cal procedir a l'arxiu dels documents que donin lloc als assentaments o anotacions.

La diligència d'obertura l'autoritza el secretari o secretària de la corporació, mitjançant la seva signatura, amb el vistiplau de l'alcalde o alcaldessa.

El secretari o secretària també autoritza cadascun dels assentaments o anotacions al Registre, i/o la seva cancel·lació.

Article 5.-Del contingut i forma de portar el Registre

El Registre expressarà respecte de cada finca inscrita, les circumstàncies exigides per la legislació vigent, i en concret les següents:

- a) Data de la declaració d'incompliment de l'obligació.
- b) Dades del Registre de la propietat, quant a descripció, número de finca, tom, llibre, full, número d'inscripció, càrregues, gravàmens, situacions jurídiques inscrites al Registre de la propietat i circumstàncies personals de llurs titulars.
- c) Situació, nom del carrer o plaça i número corresponent i, si escau, nom de la finca.
- d) Referència cadastral de la finca.
- e) Llindars actualitzats de la finca, per referència a carrers, places o vies o bé a d'altres finques confrontants.
- f) Nom, cognoms i domicili de la persona propietària.
- g) Qualificació urbanística de la finca.
- h) Edificacions existents, no descrites en la inscripció registral i usos constatats.
- i) Terminis d'edificació imposats pel planejament urbanístic i pròrrogues acordades, si escau.
- j) Persones arrendatàries i ocupants per d'altres títols dels immobles, si es coneixen o compareixen a l'expedient.
- k) El preu just de la finca, una vegada determinat.
- l) Les dades de les persones adquirents de les finques, per expropiació o bé per alienació forçosa.

S'inscriuen al Registre municipal de solars sense edificar les finques que han estat objecte d'una declaració expressa d'incompliment de l'obligació requerida.

Les inscripcions al Registre municipal de solars sense edificar es cancel·len mitjançant la inscripció del compliment de l'obligació de què es tracti.

TÍTOL II.- PROCEDIMENT DE LA DECLARACIÓ DE L'INCOMPLIMENT

Article 6.-Procediment per a la declaració de l'incompliment de l'obligació d'edificar

L'expedient per a la declaració de l'incompliment de l'obligació d'edificar s'ha d'incoar d'ofici.

La incoació s'ha de notificar a les persones propietàries, arrendatàries i ocupants de l'immoble per d'altres títols, si es coneixen, i a les persones titulars de drets reals i situacions jurídiques inscrits al Registre de la propietat, amb advertiment dels efectes que comporta la declaració. L'òrgan competent ha d'interessar del registrador de la propietat la pràctica d'una nota marginal a la inscripció de la finca per a fer constar la incoació acordada.

Instruït el procediment i abans de redactar-se la proposta de resolució, s'ha de posar de manifest a la persona propietària i demés persones interessades per un termini de deu dies per tal que puguin al·legar i presentar els documents i justificacions que considerin adients.

La resolució de l'expedient correspon a l'ajuntament i s'ha de notificar a la persona propietària i a les demés persones interessades dintre dels quatre mesos següents a la data d'incoació.

En cas que la resolució consisteixi en la declaració de l'incompliment de l'obligació, s'ha de practicar la inscripció corresponent al Registre Municipal de Solars.

Practicada la inscripció, aquesta s'ha de fer constar al Registre de la Propietat mitjançant una nota marginal, d'acord amb la legislació hipotecària.

Article 7.- Moment en que la finca pot inscriure's en el Registre Municipal de solars sense edificar .

La declaració de l'incompliment de l'obligació dóna lloc a la inscripció de la finca corresponent en el Registre municipal de solars sense edificar o, si aquest no ha estat creat, habilita l'administració per a l'aplicació de l'expropiació forçosa en els termes que regula l'article 104 de la Llei d'urbanisme.

TÍTOL III.- EFECTES DE LA INCLUSIÓ EN EL REGISTRE MUNICIPAL DE SOLARS SENSE EDIFICAR

Article 8.-Títols inscribibles

El títol inscribible respecte de cada finca en el Registre Municipal de solars sense edificar, serà l'acord declaratiu de l'incompliment de l'obligació d'edificar o de no donar compliment a les ordres d'execució, en el termini fixat, i l'ordre de la inclusió expressa de la finca en l'esmentat Registre.

Article 9.-Efectes de la inscripció

1. La inscripció en el Registre Municipal de solars sense edificar comporta la iniciació de l'expedient d'alienació forçosa o d'expropiació, en què s'ha de determinar el preu just del solar mitjançant un procediment individualitzat o per taxació conjunta. En cas d'expropiació, s'ha de declarar la utilitat pública i la necessitat d'ocupació dels béns immobles.

2. La inscripció en el Registre Municipal de solars sense edificar produeix, al llarg de dos anys, els efectes següents:

a) L'ajuntament pot expropiar el solar d'ofici, per a edificar-lo.

b) L'ajuntament pot expropiar el solar a instància d'entitats urbanístiques especials, si són beneficiàries de l'expropiació.

c) L'ajuntament pot sotmetre la finca o el solar a alienació forçosa mitjançant la subhasta corresponent, amb el procediment que s'estableixi per reglament. Si la subhasta és declarada deserta, s'ha de convocar novament, en el termini de sis mesos, amb una rebaixa del tipus de licitació d'un 25%. Si la segona subhasta queda també deserta, l'ajuntament, en el termini dels sis mesos següents, pot adquirir el solar pel preu esmentat.

3. Si, en el termini de dos anys, no s'ha dut a terme l'expropiació de la finca o si, després de quedar deserta, per segona vegada, la licitació pública, el solar no és adquirit per l'ajuntament en els sis mesos següents, queda en suspens el règim d'alienació forçosa durant un any. Un cop transcorregut aquest termini d'un any, si la persona propietària no ha iniciat o no ha continuat l'edificació o no ha garantit el compliment de l'obligació d'edificar, qualsevol persona pot demanar a l'ajuntament l'expropiació de la finca, de la qual serà beneficiària. El dret a l'adquisició s'ha de determinar per la prioritat de la sol·licitud.

A aquests efectes s'entén per garantia, el dipòsit de la fiança descrita en el paràgraf següent, i l'obtenció de la llicència corresponent. La garantia exigida s'ha de prestar per una quantia del 25% del pressupost de les obres d'edificació, si es tracta de la persona propietària, o bé del 12% d'aquell si es tracta de la persona adjudicatària de la subhasta o de la beneficiària de l'expropiació.

La constitució de les garanties s'ha de fer per mitjà d'alguna de les formes admeses per la legislació en matèria de contractes de les administracions públiques.

L'incompliment d'obligacions comporta la pèrdua de la garantia constituïda.

4. L'administració actuant pot aplicar el règim de polígon amb sistema d'expropiació a tots o a part dels solars inclosos en el Registre Municipal de solars sense edificar .

5. La inclusió en el Registre Municipal de Solars d'una finca en què hi hagi alguna de les construccions a què es refereix l'article 167.2 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, no comporta la situació de venda forçosa fins que han transcorregut dos anys de la inscripció, sempre que en aquest termini els propietaris o propietàries no hagin iniciat o continuat les obres de rehabilitació o edificació i també si no han acabat les dites obres en el termini fixat per la llicència.

Article 10. Efectes de l'alienació forçosa

1. L'alienació d'una finca inclosa en el Registre Municipal de solars sense edificar, per expropiació o per subhasta, es produeix amb totes les càrregues vigents quan no impedeixin l'exercici de l'obligació d'edificar d'acord amb el planejament urbanístic, sempre que les esmentades càrregues hagin estat constituïdes per un títol anterior a la notificació, i a l'anotació en el Registre de la Propietat, de la declaració d'incompliment de l'obligació d'edificar. En aquests casos, del preu a pagar per la persona adquirent cal descomptar el valor de les càrregues que gravin la finca i hi subsisteixin. L'adquirent ha d'assumir expressament, en l'escriptura d'adquisició, el compliment de les obligacions garantides amb les càrregues expressades.

2. Les càrregues posteriors a la data de notificació i d'anotació a què fan referència l'apartat 1 o les que siguin incompatibles amb l'obligació d'edificar queden extingides de ple dret pel fet de la transmissió, i els registradors de la propietat les han de cancel·lar a sol·licitud de les persones interessades, d'acord amb la legislació hipotecària. Els drets personals que afectin la finca i impliquin l'ocupació d'aquesta s'extingeixen amb la corresponent indemnització prèvia, i sens perjudici del dret de real·lotjament, si pertoca.

3. Si són les persones propietàries les que es proposen iniciar o acabar l'edificació, l'atorgament de la llicència comporta també l'extinció definitiva dels arrendaments i altres drets personals, en els mateixos termes a què es refereix l'apartat 2, sens perjudici del dret de retorn regulat per la legislació d'arrendaments urbans, i amb la tramitació prèvia que hi pertoqui, que s'ha d'establir per reglament.

4. El pagament o dipòsit de la indemnització a què es refereix l'apartat 2 ha d'ésser sempre previ a la cancel·lació del dret de què es tracti i a l'ulterior desallotjament.

Article 11. Obligacions de les persones adquirents

Les persones adquirents de solars estan obligats a iniciar o reprendre l'edificació en el termini d'un any a partir de la data de presa de possessió de la finca o de l'obtenció o l'actualització, si s'escau, de la llicència municipal pertinent.

Article 12. Conseqüències de l'incompliment per les persones adquirents de l'obligació d'edificar

1. Si les persones adquirents incompleixen l'obligació d'edificar, amb la declaració prèvia corresponent, el propietari o propietària anterior pot exercir el dret de recuperació en el termini de tres mesos des de la notificació de la dita declaració. La recuperació de la finca implica, a elecció de la persona titular de les càrregues, la rehabilitació de les càrregues que havien estat cancel·lades, amb la devolució prèvia de les indemnitzacions percebudes, o bé el manteniment de la situació amb les càrregues cancel·lades.

2. En el cas que no s'exerceixi el dret de recuperació a què fa referència l'apartat 1, l'immoble passa novament a la situació de venda forçosa.

Als efectes de l'exercici del dret de recuperació, s'ha de notificar al propietari o propietària anterior, o bé als seus causahavents, la declaració d'incompliment de l'obligació d'edificar per part de la persona adquirent per subhasta o bé per expropiació.

Article 13. Requisits per a alienar immobles en situació de venda forçosa

Les persones propietàries d'immobles en situació de venda forçosa, mentre aquesta subsisteixi i no s'hagin iniciat els tràmits d'expropiació o de licitació pública, poden alienar-los directament, si prèviament els compradors o compradores assumeixen davant l'ajuntament el compromís d'edificar d'acord amb el planejament urbanístic. En aquest supòsit, cal suspendre la situació de venda forçosa, però no es cancel·la la inscripció fins que no s'acrediti el compliment de l'obligació que tenen les persones adquirents d'edificar.

Article 14. Obligació de garantir el compliment de les obligacions

Estan obligats a garantir el compliment de l'obligació d'edificar tant les persones adjudicatàries de la subhasta i les persones beneficiàries de l'expropiació com els propietaris o propietàries de la finca inclosa en el Registre Municipal de solars sense edificar que pretenguin complir aquesta obligació directament o per mitjà d'una tercera persona adquirent.

Article 15. Destinació de l'escreix del preu dels solars

Quan en una licitació pública s'assoleixi un preu superior a la valoració del solar consignada en el Registre Municipal de solars sense edificar, la diferència correspon a l'ajuntament, el qual n'ha de destinar l'import a les necessitats del Patrimoni Municipal de Sòl.

TÍTOL IV.- ANOTACIÓ EN EL REGISTRE DE LA PROPIETAT

Article 16.-Anotació en el Registre de la Propietat

Els assentaments en el Registre de la Propietat dels acords relacionats amb el registre municipal de solars sense edificar s'han d'ajustar al que estableix la legislació hipotecària, així seran actes inscribibles i títol inscribible, aquells actes regulats a l'article 1.5, i 2 del Reial Decret 1093/1997 de 4 de juliol.

La inscripció d'una finca en el Registre Municipal de solars sense edificar s'annotarà en el Registre de la Propietat en virtut de certificació, per duplicat, que transcriurà literalment l'acord, expedida pel Secretari, mitjançant nota marginal a la última inscripció de domini de la finca.

Aquesta nota marginal es relacionarà en les certificacions que s'expedeixin i es cancel·larà per caducitat, transcorreguts tres anys des de la seva data, si no consta en el Registre de la Propietat assentament acreditatiu de modificació de termini o del procediment d'alienació forçosa, d'acord a l'establert a l'article 87 del Reial Decret 1093/1997 de 4 de juliol.

Si el bé immoble inclòs en el Registre Municipal de solars sense edificar no estigués immatriculat en el Registre de la Propietat o no constés el nom del propietari, s'estendrà anotació preventiva, que caducarà als quatre anys. Seguidament a aquesta anotació preventiva, l'Alcalde requerirà als interessats perquè aportin la documentació necessària per subsanar aquest defecte, i en altre cas, s'incoarà el procediment oportú en nom del propietari i al seu càrrec.

TÍTOL V.- NORMATIVA APLICABLE

Article 17.-Normativa d'aplicació

En allò que no es prevegi en aquest Reglament serà d'aplicació el Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, Text refós de la Llei d'Urbanisme, i el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, i el Registre Municipal de solars sense edificar, i la resta de normativa urbanística aplicable.

Són d'aplicació directa els articles 31 i 32 de la Llei 8/2007, de 28 de maig, del Sòl, que regulen el règim de la venda i substitució forçosa, els quals tenen el caràcter de legislació bàsica.

També serà d'aplicació la legislació hipotecària, i especialment, el Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per l'execució de la Llei Hipotecària sobre inscripció en el Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística.

També serà d'aplicació la Legislació Reguladora de Règim Local, i els preceptes que regulen la contractació i el patrimoni de les corporacions locals.

Serà també d'aplicació la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de Règim Jurídic de les Administracions Públiques i procediment administratiu comú.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL

Els preceptes legislatius d'aplicació, s'entenen automàticament modificats en el moment en què es produeixi la revisió de la normativa esmentada. En el supòsit de modificació normativa, continuen essent vigents els preceptes que són compatibles o permeten una interpretació harmònica amb els nous principis legiscats, mentre no hi hagi adaptació expressa d'aquest Reglament.

DISPOSICIÓ FINAL

Aquest Reglament entrarà en vigor després de transcorregut el termini d'un mes, una vegada publicat el text íntegre en el Butlletí oficial de la Província de Tarragona.

Diligència

La modificació d'aquesta ordenança va ser aprovada pel Ple de l'Ajuntament, en data 17 de setembre de 2008, publicat l'acord provisional al BOP núm. 227, de data 1 d'octubre, i l'acord definitiu al BOP núm. 296, de data 24 de desembre de 2008.

El secretari