

# **ORDENANZA REGULADORA DEL** **REGISTRO MUNICIPAL DE** **SOLARES DE BERMEO.**

## **RÉGIMEN JURÍDICO, OBJETO Y AMBITO DE APLICACIÓN**

### **Artículo 1. De la obligación general de edificar.**

Los propietarios de parcelas que tengan la calificación jurídica de solares a efectos de su edificación forzosa conforme a la Ley del Suelo y disposiciones complementarias, deberán llevarla a cabo en los plazos determinados por los planes, proyectos de urbanización o expropiación, programas de actuación o acuerdos de declaración de interés inmediato.

### **Artículo 2. Objeto y naturaleza jurídica.**

La presente ordenanza tiene por objeto regular la organización y funcionamiento del Registro Municipal de Solares, cuya vigencia y efectos se aplicará a la totalidad del municipio de Bermeo.

El Registro Municipal de Solares del Ayuntamiento de Bermeo tiene carácter administrativo y su finalidad es dar a conocer los solares sujetos a edificación forzosa a fin de que cualquiera pueda ejercer los derechos que le confiere la vigente ordenación urbanística.

El Registro de Solares es un registro público, teniendo derecho cualquier persona a que se le manifiesten los libros o a obtener certificación del contenido de los mismos.

### **Artículo 3. Fincas inscribibles.**

Pueden inscribirse todos los solares sujetos a edificación forzosa, adoptando ésta por alguno de los siguientes supuestos:

- Incumplimiento de los deberes urbanísticos.
- Edificaciones en ruina o derruidas.
- Construcciones inadecuadas fuera de la ordenación vigente.

1. El propietario de solares, según el artículo 82 de la Ley del Suelo de 1976 o disposición que en su caso la sustituyera, deberá emprender la edificación dentro del plazo fijado en el Plan o Programa de Actuación Urbanística.
2. Si no estuviera determinado el plazo será el siguiente:
  - a) Las licencias de edificación deberán solicitarse en el plazo máximo de dos años a partir de que la parcela adquiera la condición de solar.
  - b) El acto de otorgamiento de la licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras.
  - c) La ejecución de las obras autorizadas por la licencia deberá realizarse en los plazos establecidos en la misma.
  - d) El incumplimiento del deber de solicitar licencia o de ejecutarla en plazo dará derecho a la Administración a la expropiación o a la venta forzosa de las parcelas correspondientes, ello sin perjuicio de la caducidad de la licencia no ejecutada.

A los efectos de la presente sección, tendrán también la consideración de solares las fincas en las que existieren construcciones paralizadas, ruinosas, derruidas o inadecuadas al lugar donde radiquen, cuyos propietarios deberán emprender la edificación dentro del plazo señalado en la sección anterior.

#### **RUINA O DERRUIDAS**

Se declarará el estado de ruinoso en los siguientes supuestos:

- a) Daño no reparable técnicamente por los medios normales.
- b) Coste de la reparación superior al 50 por 100 del valor actual del edificio o plantas afectadas.
- c) Circunstancias urbanísticas que aconsejaren la demolición del inmueble (189).

#### **CONSTRUCCIONES INADECUADAS O FUERA DE LA ORDENACIÓN VIGENTE**

Se considerarán construcciones inadecuadas aquellas que no cumplan el planeamiento o con la normativa de aplicación.

#### **Artículo 4. Órganos competentes.**

El Registro de Solares estará a cargo del Secretario del Ayuntamiento, debiendo autorizar con su firma la diligencia, la cual será visada por el Alcalde, y los asientos que se extiendan en su libro.

Al Alcalde le corresponden el resto de las atribuciones municipales sobre el Registro Municipal de Solares, y especialmente:

- La inspección del Registro, procurando que el mismo se lleve con arreglo a las normas legales y reglamentarias.
- Visar la diligencia de cada libro del registro, que autorizará el Secretario.

- Adoptar el acuerdo de incoación del procedimiento de inclusión de una finca en el Registro.
- Dictar resolución definitiva de inclusión del inmueble en el Registro de Solares.

### **Artículo 5. Del contenido del Registro Municipal.**

1. El Registro municipal expresará, respecto de cada finca, las circunstancias siguientes:

- a) Situación, nombre de la finca, si lo tuviere, el de la calle y plaza, número y los que hubiere tenido con anterioridad.
- b) Extensión y linderos con determinación, si fuere posible de la medida de éstos.
- c) Naturaleza de la finca, su destino y cuantos datos permitan su mejor identificación.
- d) Nombre, apellidos y domicilio del propietario
- e) Cargas, gravámenes y situaciones jurídicas inscritos en el Registro de la Propiedad y circunstancias personales de sus titulares
- f) Referencia a los datos de inscripción en dicho registro
- g) Plazo de edificación y prórrogas, en su caso, con referencia al documento que lo determinare.
- h) Referencia a los datos del Registro Fiscal de Edificios y Solares, si constaren, y a los documentos cobratorios municipales.
- i) Inquilinos, arrendatarios y ocupantes del inmueble.
- j) Valor urbanístico de la finca, señalado conforme a lo dispuesto en el artículo 145 y concordantes de la Ley del Suelo; y valoración de los demás elementos del inmueble, si procede.

2. Se hará constar resolución firme que declare incumplida la obligación de edificar, así como que dicha resolución se ha inscrito en el Registro de la Propiedad.
3. En su caso, se consignará el cumplimiento de la obligación de edificar mediante la cancelación del asiento.
4. Asimismo se consignarán las circunstancias prevenidas en preceptos legales o reglamentarios que deban reflejarse en el Registro.

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

1. El Registro se llevará por medio de libros encasillados y foliados, y en la medida en que los medios técnicos lo permitan, se llevará en soporte informático, salvaguardando siempre la veracidad e inalterabilidad de los datos inscritos.

2. El Secretario autorizará con su firma la diligencia de apertura, que visará el Alcalde, y los asientos que se extiendan en los libros.

3. Los documentos que den lugar a la práctica de asientos se archivarán en el Ayuntamiento, originales o mediante fotocopia, copia o soporte informático, completo o de particulares, debidamente autorizado.

## **PROCEDIMIENTO DE INSCRIPCIÓN**

### **Artículo 7. Presupuesto para iniciar el procedimiento de inscripción**

Será presupuesto imprescindible para iniciar el procedimiento de inclusión de un inmueble en el Registro de Solares que se haya producido previamente alguna de las dos situaciones siguientes:

a) Que exista declaración de incumplimiento de los deberes urbanísticos en el solar, estableciéndose en dicho procedimiento la opción por la venta forzosa del inmueble. Para declararse dicho incumplimiento es necesario que hayan finalizado sin construir los plazos de edificación, que serán los que marque el Plan o Programa de Actuación Urbanística, o en su defecto:

i. Las licencias de edificación deberán solicitarse en el plazo máximo de 2 años desde que la parcela adquiriera la condición de solar

ii. Cuando se haya solicitado licencia, deberán cumplirse los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras que fije la misma

b) Que se haya declarado la ruina de la edificación, o una resolución expresa señalando la inadecuación de la edificación con respecto al planeamiento y legislación urbanística. En estos supuestos la inscripción en el Registro no supondrá someter dichos bienes al procedimiento de venta forzosa. Pero comenzará a computar desde ese momento el plazo de edificación forzosa de dos años, transcurridos los cuales sin edificar, pasarán a la situación de venta forzosa.

c) Los plazos de edificación serán prorrogables durante 1 año, si lo acordare el Ayuntamiento por justa causa; por 2 años, en virtud de resolución motivada de la y por más tiempo, mediante acuerdo del fundado en el exceso de solares edificables.

d) Los plazos señalados para la edificación no se alterarán aunque durante los mismos se efectuaren varias transmisiones de dominio.

### **Artículo 7. De la tramitación del expediente.**

1. El expediente se tramitará conforme a las normas siguientes:

a) Conocerá del mismo el Ayuntamiento en cuyo término radique el inmueble.

- b) La incoación se notificará al propietario de la finca, a los arrendatarios, inquilinos u ocupantes de la misma, y además, a los titulares de derechos reales y situaciones jurídicas inscritos y anotados en el Registro de la Propiedad. Asimismo, se publicará en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento y en un periódico oficial del mismo, si lo tuviere; en todo caso, se comunicará la Diputación Foral.
- c) Las notificaciones y la comunicación deberán practicarse dentro de los ocho días siguientes a la adopción del acuerdo; el anuncio permanecerá en el tablón durante el mismo plazo y el del periódico oficial se insertará en el primer número que se publique a partir de la citada fecha.
- d) Dentro de los quince días siguientes a la notificación individual podrán alegar los interesados ante el Ayuntamiento, lo que tuvieran por conveniente y aportar o proponer las pruebas oportunas. Cuando no hubiere sido posible practicar notificación personal, el plazo se computará a partir de la publicación en el tablón o en el periódico oficial, en su caso; y,
- e) Transcurrido el plazo de reclamaciones y practicadas las pruebas que hubieran sido declaradas pertinentes, el Alcalde previo informe de los Servicios Jurídicos y de los Técnicos, si los hubiere, y en su defecto, de Letrado y Arquitecto hábiles para emitirlo, someterá la propuesta de resolución al Ayuntamiento en la sesión más próxima. En todo caso, deberá recaer resolución dentro del plazo de seis meses desde la incoación del expediente.

2. El acuerdo será notificado al propietario, en todo caso, y a los demás interesados, comunicado el órgano requirente, si lo hubiere, y al Departamento de Urbanismo de la Diputación Foral, y publicado en la forma indicada en el apartado c) de este artículo.

## **EFFECTOS DE LA INCLUSIÓN EN EL REGISTRO**

### **Artículo 8. De la inclusión de la finca en el Registro y de sus efectos.**

1. La inclusión de un inmueble en el registro se practicará en virtud de acuerdo municipal, que será ejecutivo, o del que, por subrogación o en virtud de lo dispuesto en el artículo anterior, adopte el Departamento de Urbanismo de la Diputación Foral.

2. Dicha inclusión se hará constar en el Registro de la Propiedad en virtud de certificación que transcribirá literalmente el acuerdo, expedida de oficio o a instancia de cualquier interesado, por el Secretario, mediante nota marginal a la última inscripción de dominio de la finca. Si los inmuebles no estuvieren inscritos, se estará a lo dispuesto en el artículo siguiente.

3. En la nota marginal se consignará en breve referencia a los datos del registro municipal. La nota se relacionará en las certificaciones de cargas que se expidan, y se cancelará, por caducidad, transcurridos cinco años de desde su fecha, si no constare en el Registro de la Propiedad asiento acreditativo de modificación del plazo o del procedimiento de enajenación forzosa.

#### **Artículo 9. De la anotación preventiva.**

1. Si el inmueble no estuviere inmatriculado en el Registro de la propiedad, o no constare a nombre de su propietario, se extenderá anotación preventiva, que caducará en su caso, a los cuatro años de su fecha, y el alcalde requerirá a los interesados para que aporten la documentación necesaria para subsanar aquel defecto en el plazo de un mes.

2. Si lo incumplieran, se incoará el procedimiento oportuno en nombre del propietario y a su costa para practicar dicha inscripción.

#### **Artículo 10. De la valoración.**

1. En el expediente de inclusión de una finca en el Registro, la Administración señalará el “valor urbanístico” del suelo a efectos de la subasta, conforme al artículo 28 de la Ley 6/98 en cuanto al valor del suelo urbano.

2. Asimismo se determinará en su caso, la valoración de las edificaciones y demás elementos y derechos sobre el inmueble, según el art. 32 de la Ley 6/98.

3. A tal fin se aplicarán los preceptos de la legislación de expropiación forzosa.

#### **Artículo 11. Transmisión del inmueble.**

La transmisión de una finca incluida en el Registro Municipal de Solares y otros inmuebles de edificación forzosa no alterará los planes y condiciones de dicha edificación, conforme a lo dispuesto en este Reglamento.

#### **Artículo 12. Adquisición de un solar por cualquier persona**

Cualquier persona puede adquirir los solares y fincas incluidas en el Registro de Solares solicitando al Ayuntamiento que lo expropie y se lo adjudique íntegramente con arreglo a la valoración resultante del expediente de valoración, siempre que asuma los compromisos de edificar según el planeamiento urbanístico e ingrese en la Depositaria de Fondos Municipales con 15 días de antelación al pago del justiprecio la cantidad necesaria para abonarlo. Esto será posible siempre que aún no se haya anunciado la subasta.

### **Artículo 13. Subasta del inmueble**

Al transcurrir dos años desde la declaración de incumplimiento del deber de edificar, y sin que se haya ejercitado la venta forzosa o la expropiación, el Ayuntamiento sacará a subasta el inmueble bajo el tipo de licitación que resultare del justiprecio y con la cláusula de que el adquirente habrá de edificar según el planeamiento urbanístico.

Si la subasta fuere declarada desierta, se convocará de nuevo, en el plazo de seis meses, con rebaja del precio tipo en un 25%.

### **Artículo 14. Adquisición del inmueble por el Ayuntamiento.**

Si la segunda subasta quedare también desierta, el Ayuntamiento, en el plazo de los seis meses siguientes, podrá adquirir el inmueble por el precio mínimo licitatorio y con destino a la edificación conforma al Plan.

### **Artículo 15. Suspensión del estado de venta forzosa.**

En el caso del artículo anterior, si el Ayuntamiento no ejercitare la opción, el estado de venta forzosa del inmueble quedará en suspenso por un año, durante el cual el propietario podrá emprender y continuar la edificación a ritmo normal.

### **Artículo 16. Situación permanente de venta forzosa**

Caducado el plazo de un año a que se refiere el artículo anterior, sin que el propietario lo hubiere efectuado, el inmueble pasará a situación permanente de venta forzosa, con arreglo al tipo de licitación resultante de la última subasta.

### **Artículo 17. Enajenación directa por el propietario**

Se podrá excluir una finca del procedimiento de venta forzosa en dos supuestos

a) Antes de que el inmueble se haya sacado a subasta, se haya iniciado la expropiación por parte del Ayuntamiento, o de que cualquier persona haya solicitado al Ayuntamiento que lo expropie para adjudicárselo, el propietario podrá enajenarlo directamente mediante el otorgamiento de escritura pública en la que el adquirente se someta expresamente a la obligación de edificar

según el Plan y dentro del plazo de un año, prorrogable por el Ayuntamiento por otro año en circunstancias excepcionales y justificadas.

b) Cuando el inmueble ya se haya sacado a subasta y antes del acuerdo de su convocatoria, el propietario podrá ofrecerlo al público con arreglo a los requisitos que establece el Art. 160.2 del RD 1346/1976, o disposición que, en su caso, lo sustituya.

### **Artículo 18. Incumplimiento del adjudicatario**

Si el adquirente no cumpliera sus obligaciones en orden a la edificación, el Ayuntamiento lo declarará así, de oficio o a instancia de cualquier interesado.

Dentro de los dos meses siguientes a esta declaración, el propietario expropiado podrá ejercitar el derecho de reversión si se comprometiere a iniciar o seguir la construcción en el plazo de seis meses desde que tomare posesión.

Como pago de la reversión abonará el 75% del precio satisfecho por la adquisición, incrementado con el valor de las construcciones aprovechables.

Si el antiguo propietario no ejercitase en tiempo y forma el derecho a reversión, el Ayuntamiento lo podrá expropiar en iguales condiciones.

Si el propietario o el Ayuntamiento no comenzaran las obras en el plazo de los seis meses, ni las siguieran a ritmo adecuado el inmueble pasará de nuevo a la situación de venta forzosa.

### **Artículo 19. Normativa aplicable.**

En lo no previsto en esta ordenanza, se estará a lo dispuesto por el articulado no derogado del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, el Real Decreto 1346/1976, Ley 6/1998 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, el Decreto 635/1964, la Ley 5/1998 de Medidas Urgentes en Materia de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y el Real Decreto 1093/1997; y las demás disposiciones legales que resulten aplicables.

## **DISPOSICIONES FINALES**

### **PRIMERA**

Esta Ordenanza entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de Bizkaia.

### **SEGUNDA**

La Alcaldía está facultada para dictar cuantas instrucciones sean necesarias en orden a la interpretación y aplicación de esta Ordenanza.