



Administración Local

AYUNTAMIENTO DE SALOBREÑA

Administración

Aprobación Definitiva Ordenanza Reguladora del Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, Procedimiento para la sustitución del Propietario Incumplidor en sus Deberes Legales de Edificación, Conservación y Rehabilitación

*Aprobación Definitiva Ordenanza Reguladora del Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas,
Procedimiento para la sustitución del Propietario Incumplidor en sus Deberes Legales de Edificación, Conservación y
Rehabilitación*

Que el expediente de aprobación de la **Ordenanza municipal reguladora del Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, así como del Procedimiento para la sustitución del Propietario Incumplidor en sus Deberes Legales de Edificación, Conservación y Rehabilitación**, ha permanecido expuesto al público por plazo de treinta días, mediante anuncio publicado en el BOP número NÚMERO 146, de fecha 04 de agosto de 2025, tras su aprobación por Acuerdo del Pleno ordinario de fecha 18/07/2025, **sin que durante dicho plazo se haya presentado alegación alguna**.

Al no haberse presentado reclamaciones durante el plazo de exposición al público, de conformidad con el artículo 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, debe entenderse definitivamente adoptado el Acuerdo hasta este momento provisional, cuyo texto íntegro se hace público, para su general conocimiento y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Asimismo, estará a disposición de los interesados en la sede electrónica de este Ayuntamiento [<http://salobrena.sedelectronica.es>].

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Municipio de Salobreña, a día de hoy, necesita contar con una estrategia global e integrada que ponga en valor sus valores históricos, atractivos para el visitante, dada su declaración como Municipio de Interés Turístico, y su inclusión en el Catálogo de Bienes de Interés Cultural. Por ello resulta fundamental la adecuada conservación de su patrimonio construido, tanto protegido como no, de conformidad con los Objetivos de Desarrollo Sostenible promulgados desde Naciones Unidas.

En el marco constitucional el artículo 33, aunque reconoce el derecho de propiedad privada, lo matiza por la función social de este derecho, delimitando su contenido de acuerdo con las leyes. Es esta función social, pues, elemento de vital importancia a la hora de examinar un derecho como el de la propiedad inmobiliaria, por la enorme repercusión que las leyes que regulan el mismo tienen en el desarrollo del entorno en que suelo y edificaciones están localizados, en los ámbitos social, económico, medioambiental; y que definen un modelo de ciudad así como revelan el sentir de sus ciudadanos. A la hora de intervenir este derecho, la propia Constitución establece la garantía de fijar la causa justificada de utilidad pública o interés social mediante la correspondiente indemnización y de conformidad con las leyes aplicables. Asimismo, el artículo 47 reconoce el derecho de todos los españoles a una vivienda digna y adecuada, al tiempo que asigna a los poderes públicos la obligación de regular la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. Estas leyes, a las que hay que atender por imperativo constitucional, son el Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (TRLR) y, en nuestra Comunidad Autónoma, la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio

de Andalucía (LISTA) y su Reglamento de desarrollo (RLISTA). Particularmente el artículo 5.a) del TRLS atribuye a todos los ciudadanos el derecho a disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible; su artículo 15.1 prevé que el derecho de propiedad del suelo comprende los deberes de dedicarlo a usos que compatibles con la ordenación territorial y urbanística; conservarlo en las condiciones legales de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato legalmente exigibles; así como realizar los trabajos de mejora y sostenibilidad hasta donde alcance el deber legal de conservación, mientras que el art.14 añade que el deber de uso supone el de edificar en los plazos establecidos en la normativa aplicable. Habrán de ser tenidos asimismo en cuenta los artículos 34 a 41 del TRLS en cuanto al régimen de valoraciones.

Por parte de la legislación andaluza, el artículo 136 LISTA y los arts. 335 a 337 de su Reglamento contemplan la ejecución mediante sustitución por incumplimiento del deber de edificación a través del régimen de venta forzosa; los deberes de conservación del propietario de suelo y edificaciones se abordan en los artículos 144 a 146 LISTA; la expropiación forzosa por razón de urbanismo, en los artículos 119 a 126 LISTA; sin olvidar que los patrimonios públicos de suelo están regulados en los artículos 127 a 130 LISTA y que a los catálogos se refiere el artículo 72 LISTA, previsiones todas ellas que habrán de ser tenidas en todo momento presentes a la hora de aplicar la presente ordenanza.

El incumplimiento de los deberes legales señalados de edificar y conservar enlaza directamente con la especulación en torno a la propiedad del suelo que expresamente proscribire nuestra ley de leyes. El hecho de que a lo largo de todo el siglo XX se haya mantenido la tendencia de la continua demanda de suelo para urbanizar, así como que se haya convertido en una práctica habitual la retención de la propiedad a fin de elevar su precio a medida que la expansión del municipio iba generando plusvalías para el propietario, ha desembocado en un proceso que ha generado en ocasiones un atropello insostenible a la seguridad, salubridad y ornato públicos con las dos consecuencias que se exponen acto seguido. De una parte, la degradación del casco antiguo, haciendo perder los valores propios de la arquitectura histórica y popular, así como impidiendo que sus habitantes y visitantes participen del aumento del nivel de vida, por no hablar de la barrera que con esta clase de actuaciones se levanta a la necesaria renovación de la ciudad. De otra, la indignidad en las condiciones de vida en el marco de las viviendas en régimen de alquiler, en tanto el deliberado abandono de los deberes de conservación de los edificios redundará en el perjuicio de los inquilinos y, dentro de éstos, los de más bajo nivel de ingresos. Es larga la experiencia que prueba que la buscada declaración administrativa de ruina de un inmueble en estos supuestos, es la forma encubierta de desalojar a los arrendatarios sin derecho a indemnización, para hacer finalmente desaparecer el inmueble, tras la obligada demolición del mismo, y lograr de este modo la posibilidad de levantar otro en su lugar que, además de no presentar ya los elementos arquitectónicos dignos de haberse conservado, suponen para el propietario un mayor aprovechamiento del que únicamente se beneficia él mismo, y del que en nada participa la comunidad a la que se ha privado, por la vía de la omisión del deber de conservar o rehabilitar, de unos valores (históricos, culturales, estéticos) que debieran haber sido acreedores de un mayor grado de protección. Los Ayuntamientos cuentan, con fundamento en el artículo 4.1.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril Reguladora de las Bases de Régimen Local, con la potestad de dictar ordenanzas en materias de su competencia.

En definitiva, al exigir el cumplimiento de los deberes de edificar, conservar y rehabilitar, a través del procedimiento que permita la venta forzosa y la creación del registro municipal de solares y edificaciones ruinosas recogidos en la presente ordenanza, se ha querido dotar al municipio de un instrumento que sirva al normal desarrollo y renovación del municipio, con especial interés en su casco histórico y colocar el suelo a disposición de su destino previsto por la ley; servir en lo posible al cumplimiento de los fines constitucionales de impedir la especulación y promover las condiciones que faciliten la dignidad en el derecho de acceso a la vivienda y, todo ello, garantizando en todo momento que esta intervención en el derecho de propiedad reúna todas las condiciones y respete todos los límites previstos legislativamente.

La Ordenanza consta de veinte artículos, precedidos de una exposición de motivos, que se estructuran en un Título I de Disposiciones Generales, un Título II del Contenido y Organización del Registro de Solares y Edificios Ruinosos, un Título III de Declaración del Incumplimiento del Deber de Edificar, un Título IV del Procedimiento de Inscripción en el Registro, un Título V del Procedimiento de Enajenación Forzosa, dos Disposiciones Adicionales y una Disposición Final. Tal y como se expone en el siguiente índice:

ÍNDICE

Exposición de Motivos

Título I. Disposiciones Generales.

Art. 1. Objeto y ámbito de aplicación

Art. 2. Naturaleza jurídica

Art. 3. Plazos de edificación Forzosa

Art 4. Prorroga de los Plazos para Edificación Forzosa

Título II. Contenido y Organización del Registro de Solares y Edificaciones Ruinosas.

Art. 5. Concepto

Art. 6. Supuestos inscribibles

Art. 7. Contenido del Registro

Art. 8. Organización del Registro

Art. 9. Coordinación con el Registro de la Propiedad

Art. 10. Efectos de la Inscripción.

Art. 11. Competencia

Título III. Declaración de Incumplimiento del Deber de Edificar.

Art. 12. Declaración de incumplimiento del Deber de edificar

Art. 13. Efectos de la declaración de incumplimiento

Título IV. Procedimiento de Inscripción en el Registro

Art. 14. Requisitos

Art. 15. Tramitación

Art. 16. Valoración

Título V. Procedimiento de enajenación forzosa.

Art. 17. Situación de ejecución por sustitución

Art. 18. Inicio del concurso

Art. 19. Requisitos de la convocatoria Art. 20. Incumplimiento del adjudicatario

Disposición Adicional Primera.

Disposición Adicional Segunda.
Disposición Final

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 Edificaciones Ruinosas, así como el procedimiento de ejecución mediante sustitución por incumplimiento de los deberes de edificación en plazo, conservación y rehabilitación, de conformidad con el artículo 136, 144 y 146.2.c) de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), y artículo 322 y Cap IV del Título VI del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA.
2. El ámbito de aplicación del Registro Municipal comprende el término municipal de Salobreña y, dentro del mismo, como objetivo prioritario, el Conjunto Histórico de Salobreña declarado y delimitado como Bien de Interés Cultural mediante Decreto, e inscrito en el Catálogo General del Patrimonio Andaluz por Decreto nº 120/2017 de 11 de julio, publicado en el BOJA nº 135 de fecha 17-07-17, con la tipología de Conjunto Histórico.

Artículo 2. Naturaleza jurídica.

1. El Registro tiene 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 de Solares y Edificaciones Ruinosas es de carácter público, por lo que cualquier ciudadano tendrá derecho a que se le manifiesten los libros o a obtener certificación de su contenido.

Artículo 3. 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. Si no estuviera determinado, el plazo será el siguiente:

- a) Un año desde la declaración de la situación legal de ruina urbanística.
- b) Dos años, contados desde que la parcela que merezca la calificación de solar esté comprendida en áreas consolidadas por la edificación al menos en las dos terceras partes de su superficie, si el propietario de la parcela hubiere cedido los terrenos y costado la urbanización.
- c) Tres años, a contar desde la recepción de las obras de urbanización, de conformidad con lo establecido en el artículo 97 de la LISTA.
- d) En los supuestos de construcciones ruinosas, derruidas o inadecuadas, el plazo de nueva edificación de estas fincas será en todos los casos de dos años, a partir de que se notifique al propietario el acuerdo de inclusión de la finca en el Registro Municipal de Solares.

Artículo 4. Prorroga 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 EDIFICIOS RUINOSOS

Artículo 5. 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 6 . Supuestos inscribibles.

1. Son susceptibles de inscripción los inmuebles/solares sujetos a edificación forzosa, que se hallen en alguno de los supuestos que se enumeran a continuación:

- a. Solares sin edificar: se entiende por solar la unidad predial o parcela de suelo urbano dotada de los servicios y características mínimas que exige el artículo 13.3 de la LISTA., que carece en su totalidad de construcciones permanentes o parte de los mismos no utilizada, siendo susceptible de aprovechamiento con arreglo a la normativa.
- b. Construcciones paralizadas: entendiéndose por tales las que, habiendo sido iniciadas, queden abandonadas o fueren suspendidas. Se apreciará paralización cuando, de conformidad con el art. 141. de la LISTA, concordante con el art. 307 del RGLISTA, si fuesen incumplidos los plazos de inicio o conclusión de las edificaciones establecidas en la licencia de obras así como las prórrogas de los referidos plazos, el órgano competente para otorgar la licencia declarará, de oficio o a instancia de cualquier persona, la caducidad de la misma, previa audiencia del interesado. Transcurrido el plazo de dos meses desde la notificación de la declaración de caducidad sin que se haya solicitado nueva licencia o, en su caso denegada la que haya sido deducida procederá la inclusión del inmueble en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, previo procedimiento tramitado al efecto.
- 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 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 riesgo para la integridad o la salud de las personas, o de 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 aquellas en que concurren las circunstancias comprendidas en el artículo 146 de la LISTA.
- f. Terrenos en suelo urbano no sometidos a actuaciones de transformación urbanística, en relación con el deber de edificar del artículo 18.2 de la LISTA.

2. 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 adquiera la titularidad de la finca.

Artículo 7. Contenido del Registro.

El Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas expresará, respecto de cada solar, terreno o edificio, los siguientes datos:

- a. Descripción de la finca, con los datos relativos a su situación, extensión, linderos y cuantos datos permitan su mejor identificación.
- b. Nombre, apellidos y domicilio del propietario, si fuera conocido.
- c. Referencia de los datos de inscripción en el Registro de la Propiedad si los hubiere.
- d. Cargas, gravámenes y demás situaciones jurídicas inscritas en el Registro de la Propiedad.
- e. Datos catastrales y coordenadas georreferenciadas.
- f. Valoración de la finca.

- g. Plazo de edificación y, en su caso, prórrogas del mismo, con referencia a los documentos y/o resoluciones que lo determinare.
- h. Inquilinos, arrendatarios y ocupantes del inmueble.
- i. Resolución por los que se declare el incumplimiento de los deberes de edificar, conservar o rehabilitar, declarando su inclusión en dicho Registro.

j) Se hará constar que la colocación de la parcela, solar o edificación ruinosas o inadecuadas 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 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.

Artículo 8. Organización del Registro.

1. El Registro Municipal constará de las siguientes dos secciones:

- o Sección Primera: De solares y terrenos
- o Sección Segunda: De construcciones y edificios.

Se abrirá una hoja registral independiente y correlativa para cada solar/terreno o construcción/edificio según la distribución anterior.

2. El Registro deberá establecerse en soporte informático, y garantizará la constancia de los datos y circunstancias de conformidad con lo establecido en la legislación en materia de procedimiento administrativo.

Artículo 9. 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 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 1.093/1.997 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 10. .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 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 la 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.

Artículo 11. Competencias.

1. El Registro Municipal estará a cargo del Servicio de Urbanismo del Ayuntamiento de Salobreña, designándose la supervisión del Registro a funcionario perteneciente a la unidad de Disciplina Urbanística,
2. El Alcalde o Concejäl en quien delegue dictara la resolución de inclusión de un solar o edificación en el Registro Municipal.

TÍTULO III. 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 de 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 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 o edificación 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, inacabada e inadecuada.
- b. La declaración administrativa de 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 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 14 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 la 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 desarrollo 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 boletín oficial correspondiente. Las notificaciones habrán de practicarse en el plazo de diez días desde la adopción del acuerdo;

- 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, previo informe de los Servicios Jurídicos y Técnicos, se dictará resolución 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 14 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 diario oficial correspondiente.
- C. Duración máxima del procedimiento: El plazo máximo en que deberá recaer resolución definitiva es de seis meses desde la resolución de incoación.

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 de los bienes objeto de inscripción se realizará de conformidad con lo establecido en la legislación estatal en esta materia.
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 de aquella.

TÍTULO V. PROCEDIMIENTO DE VENTA FORZOSA

Artículo 17. Situación de ejecución por sustitución.

1. Es el procedimiento que habilita al Ayuntamiento, salvo que acuerde la expropiación o la ejecución subsidiaria, a la enajenación de las fincas, mediante procedimiento con publicidad y concurrencia, de oficio o a solicitud de cualquier persona, cuyos propietarios hayan incumplido los plazos establecidos en esta Ordenanza y se encuentren inscritas en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

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 15.3 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, de conformidad con el artículo 136.2 de la LISTA.
- 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 146.2 de la LISTA.

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. El plazo de inicio del concurso para la venta forzosa 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, de conformidad con el artículo 333 del RGLISTA.

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.

5. 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. La convocatoria podrá prever que el precio se abone en cualquiera de las formas establecidas en la LISTA y su Reglamento.
- b. Criterios para adjudicación del concurso
- c. Plazo máximo para el inicio de las obras y la ejecución de la edificación y, en su caso, de las obras de urbanización
- d. Garantía definitiva del cumplimiento del deber de edificar por el 5% del precio de ejecución material
- 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. 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.

3. La diferencia entre el precio fijado en la convocatoria y el resultante de la adjudicación se incorporará al Patrimonio Municipal del Suelo de conformidad con lo establecido en el artículo 336 RLISTA.

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

5. 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 20. Incumplimiento del adjudicatario.

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

DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA

En lo no previsto en esta Ordenanza se aplicarán la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local y la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/ue, de 26 de febrero.

DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA

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 Granada, 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 podrá interponer por los interesados recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Autónoma de Andalucía en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de la publicación de este anuncio, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

En Salobreña a la fecha de la firma electrónica.

Firmado por: Pedro Javier Ortega Prados. Alcalde de Salobreña