NÚMERO= 62
TÍTULO= REGLAMENTO MUNICIPAL DEL REGISTRO DE SOLARES
APROBACIÓN= AYUNTAMIENTO PLENO: 18-11-1997 inicial, 3-2-1998 definitiva
PUBLICACIÓN= BOP 26-2-1998
VOCES= FINCAS ; EDIFICACIONES ; CONSTRUCCIONES
NOTAS=
TEXTO=

REGLAMENTO MUNICIPAL DEL REGISTRO DE SOLARES

RÉGIMEN JURÍDICO, OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Artículo 1. Objeto y naturaleza jurídica

El Registro Municipal de Solares del Ayuntamiento de Valladolid, 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 2.- Fincas inscribibles

Pueden inscribirse todos los solares sujetos a edificación forzosa, teniendo a tales efectos la consideración de solares:

a) Solares no edificados, que carecen en su totalidad de construcciones, permanentes o la parte de los mismos no utilizada y susceptible de aprovechamiento, con arreglo a la normativa urbanística

b) Construcciones paralizadas, que son aquellas obras que quedan abandonadas o suspendidas, considerándose paralizadas las construcciones en que haya transcurrido un mes desde la declaración oficial de abandono o suspensión de las obras sin que se reanuden o por el transcurso de dos años desde el momento real de abandono o suspensión

c) Edificaciones derruidas, aquéllas en las que concurran alguno de estos dos supuestos:

A) Edificaciones en las que haya desaparecido como mínimo el 50 por 100 del volumen aprovechable de la construcción.

B) Edificaciones declaradas inhabitables en más de un 50 por 100 de capacidad.

d) Edificaciones ruinosas, que son las así declaradas conforme a la legislación vigente. La declaración de ruina conlleva la inscripción de oficio en el Registro de Solares.

e) Edificaciones inadecuadas, entendiendo por tales:

A) Las que tengan un volumen inferior al 50 por 100 del mínimo autorizado por las Ordenanzas de Edificación en relación con la superficie aprovechable

B) Las que en más de un 50 por 100 de su volumen o de la superficie construida estén destinadas a uso urbanístico contrario al previsto en la ordenación urbanística.

C) Las que, además de estar en manifiesta desproporción con la altura legalmente autorizada y corriente en la zona, desmerezcan por su estado, condición o clase de las demás del sector

D) Las edificaciones provisionales que se estiman inadecuadas, salvo cuando la legislación vigente disponga otra cosa.

Artículo 3.- Órganos competentes

Corresponde a la Alcaldía el acuerdo de inclusión o exclusión de una finca en el Registro de Solares, pudiendo delegar esta competencia en la Comisión de Gobierno.

Asimismo corresponde a la Alcaldía dictar las instrucciones que fueran necesarias para la gestión de este Registro.

Corresponde a la Secretaría General llevar el Registro de Solares del Ayuntamiento. Debiendo el Secretario General o funcionario en quien delegue autorizar con su firma la diligencia de apertura de cada libro así como los asientos de los mismos.

Corresponde al Área que tenga competencias en materia de urbanismo la tramitación de los expedientes de inscripción en el Registro de Solares.

Artículo 4.- Del contenido y de la forma de llevar el Registro

El Registro expresará, respecto de cada finca, las circunstancias recogidas por la legislación vigente.

El Registro, en la medida que los medios técnicos lo permitan, se llevará en soporte informático, salvaguardando siempre la veracidad e inalterabilidad de los datos inscritos.

PROCEDIMIENTO DE INSCRIPCIÓN

Artículo 5.- Momento en que una finca puede inscribirse en el Registro

Podrá inscribirse las fincas descritas en el artículo 2, atendiendo a su naturaleza:

a) Solares propiamente dichos. Se inscribirán en el Registro en el momento en que han finalizado sin construir los plazos de edificación.

b) Construcciones deficientes. Equiparadas a los solares, salvo las edificaciones ruinosas, acceden al Registro en el momento en que se declara esa equiparación a efectos de la carga edificatoria, y, por tanto, para comenzar a computar desde ese momento el plazo de edificación forzosa de dos años en que la carga debe ser atendida por el propietario.

c) Edificaciones ruinosas. Se inscribirán de oficio con la declaración de ruina en el Registro de Solares.

Artículo 6.- Plazos para construir

Finalizan los plazos para construir, atendiendo a la naturaleza de la finca:

a) Los solares propiamente dichos, en los plazos que fije el Plan y, en su defecto, los que Ley fija con carácter subsidiario, que según los casos son:

- Cuando el propietario hubiera cedido los terrenos y costeado la urbanización, el plazo es de dos años.
- Cuando la urbanización la haya hecho la Administración a su costa, el plazo se fija en tres años a contar desde la recepción definitiva de las obras.

b) 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, aunque a partir de que se notifique al propietario el acuerdo de inclusión de la finca en el Registro Municipal de Solares.

Estos plazos no se modifican en ninguno de los casos por transmisión de fincas.

Podrán prorrogarse estos plazos de acuerdo con lo dispuesto por la legislación urbanística, debiendo instarse la prórroga dos meses al menos antes de la terminación del plazo.

Artículo 7.- Procedimiento para inscripción

No iniciada la construcción dentro de los plazos antes expuestos o, aun iniciada, no desarrollada al ritmo normal previsto, se procederá a la inscripción conforme al procedimiento siguiente:

A.- Iniciación del expediente El expediente se incoará:

a) Por iniciativa del Ayuntamiento

b) A requerimiento de Órgano Urbanístico, de oficio o a instancia de otro organismo público y

c) A instancia de cualquier persona o entidad

B.- Notificación del expediente.

Será preceptiva la notificación de la incoación del procedimiento no pudiendo los propietarios proseguir el proceso de urbanización y de edificación desde el momento de la notificación. En tanto no se notifique a los propietarios afectados la iniciación del expediente declarativo del incumplimiento de deberes urbanísticos, podrán aquellos iniciar o proseguir el proceso de urbanización y edificación y adquirir las facultades urbanísticas correspondientes al cumplimiento de los respectivos deberes.

La notificación contendrá:

- La identificación de los propietarios, con la conveniencia de acompañar nota simple del Registro de Propiedad.
- La definición de la finca objeto del expediente, con inclusión de todos los elementos que exige el Registro de Solares con documentación gráfica.

- La mención de todas las cargas o gravámenes que pudiera tener la finca, inscritas en el Registro de la Propiedad.
- La identificación de todos los interesados que pudieran existir (arrendatarios, ocupantes, titulares de derechos reales, etc).

La incoación se notificará:
- A los propietarios de la finca.
- A los arrendatarios, inquilinos u ocupantes.
- A los titulares de derechos reales y situaciones jurídicas inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad.

Asimismo se publicará en el tablón de anuncios y en el Boletín Oficial de la Provincia.
La resolución de incoación se comunicará al órgano de la Comunidad Autónoma con competencia urbanística.
Las notificaciones, publicaciones y comunicaciones se deberán realizar en el plazo de ocho días a partir del siguiente de la adopción del acuerdo.
C.- Audiencia a los interesados. Los interesados podrán alegar ante Ayuntamiento en el plazo de quince días a contar desde la última notificación o publicación, lo que tuvieren por conveniente y aportar o proponer las pruebas oportunas.
D.- Resolución del expediente. En todo caso deberá recaer acuerdo dentro del plazo de seis meses desde la incoación del expediente. Si en el plazo de treinta días desde la terminación de este plazo no se ha dictado resolución, el procedimiento caducará, ya sea a solicitud del interesado o de oficio.
Transcurrido el plazo de audiencia y practicadas las pruebas que hubieren sido declaradas pertinentes, la Alcaldía, previos informes jurídicos y técnicos, resolverá:
a) La declaración de incumplimiento de un concreto deber urbanístico que motivó la incoación o, en su caso, la improcedencia de tal declaración.
b) La orden de inscripción en el Registro de Solares.
La resolución se remitirá al Registro de la Propiedad y se notificará al propietario y a los interesados.
La resolución se publicará en el Tablón de Edictos y en el Boletín Oficial de la Provincia y se comunicará a la Comunidad Autónoma.

EFECTOS DE LA INCLUSIÓN EN EL REGISTRO DE SOLARES

Artículo 8.- Anotación en el Registro de Propiedad

La inscripción de una finca en el Registro de Solares se anotará en el Registro de la Propiedad en virtud de certificación que transcribirá literalmente el acuerdo, expedida. por el Secretario General mediante nota marginal a la última inscripción de dominio de la finca.
Esta nota marginal se relacionará en las certificaciones de cargas que se expidan y se cancelará por caducidad, transcurridos cinco años desde su fecha, si no constare en el Registro de la Propiedad asiento acreditativo de modificación de plazo o del procedimiento de enajenación forzosa.
Si el inmueble incluido en el Registro de Solares no estuviere inmatriculado en el Registro de Propiedad o no constare el nombre del propietario, se extenderá anotación preventiva, que caducará a los cuatro años. Seguidamente a esta anotación preventiva el Alcalde requerirá a los interesados para que aporten la documentación necesaria para subsanar aquel defecto y, en otro caso, se incoará el procedimiento oportuno en nombre del propietario y a su costa.

Artículo 9.- Expediente de valoración

La inclusión de un solar o finca en el Registro implicará la iniciación del expediente de valoración, cuyo resultado final se hará constar en el mismo Registro.

Artículo 10.- Eventual adquisición de un solar por cualquier persona

Cualquier persona podrá solicitar al Ayuntamiento que se expropie y se le adjudique íntegramente una finca o solar incluido en el Registro de Solares y siempre antes de haberse anunciado la subasta. El adquirente se obliga a edificar según el planeamiento urbanístico.

Artículo 11.- Subasta del inmueble

Transcurrido dos años desde la declaración de incumplimiento del deber de edificar sin que se hubiere ejercitado las facultades que reconoce la normativa urbanística, y siempre que no su hubiera acordado la suspensión, se procederá a la subasta de la finca inscrita.

La subasta podrá ser notarial o administrativa.

La subasta notarial se seguirá preceptivamente cuando el procedimiento de enajenación forzosa se hubiere incoado a requerimiento de órganos urbanísticos o mediante solicitud privada.

La subasta administrativa se desarrollará con arreglo a los preceptos que regulan la contratación de las Corporaciones Locales.

Si la subasta fuere declarada desierta se convocará de nuevo el plazo de seis meses con una rebaja del tipo del 75 por 100. Si resultare precio superior al tipo de licitación, la diferencia quedará a beneficio del expropiado.

Artículo 12.- Enajenación directa por el propietario

Se podrá excluir una finca en el procedimiento de enajenación forzosa en dos supuestos:

a) La enajenación voluntaria de la finca en situación de venta forzosa a persona que se someta a la obligación de edificar según el Plan

b) El ofrecimiento al público de venta del inmueble con los requisitos de la legislación vigente.

Artículo 13.- Normativa aplicable

En lo no previsto en este Reglamento, se estará a lo dispuesto por el articulado no derogado del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, el Real Decreto 1.346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, el Decreto 635/1964, de 5 de marzo, aprobatorio del Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares, y demás normativa aplicable.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA

Este Reglamento entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.

SEGUNDA

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