

MOCIÓN QUE PRESENTA EL GRUPO MUNICIPAL DE UNIDAD VECINAL EGABRENSE SOBRE LA CREACIÓN DE UN REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS, ASÍ COMO LA REDACCIÓN DE LA CORRESPONDIENTE ORDENANZA MUNICIPAL QUE LO REGULE.

La Constitución Española reconoce en su artículo 33 el derecho de propiedad privada de manera limitada, toda vez que la función social que debe cumplir delimitará su contenido de acuerdo con las leyes.

De otro lado, el artículo 47 de dicho texto establece el derecho de todos a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, imponiendo la obligación de los poderes públicos de regular la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación.

Merece subrayarse que la obligación de edificar en los plazos legales descansa sobre los principios que han sido nítida y abundantemente perfilados por la doctrina del Tribunal Supremo, baste sólo señalar, como hace la Sentencia de 1 de febrero de 1992, que a través de esa obligación se busca lograr dos finalidades que nuestro texto fundamental considera capitales, que no son otras que el sometimiento de la propiedad privada a la función social encomendada al derecho de propiedad y evitar la especulación.

Como expresión de lo anterior, el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante TRLS 7/2015), en su título VII, contiene una serie de instrumentos que tienen como finalidad ayudar a cumplir la función social de la propiedad, asignada por la Constitución Española.

En los artículos 14 y 17 se contempla la facultad de edificar y el correlativo deber de edificar del suelo urbanizado. A tal efecto, se establece que el incumplimiento de los deberes de edificación o rehabilitación habilita para la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad o a la aplicación del régimen de venta o sustitución forzosa (artículos 49 y 50 del TRLS 7/2015).

La imposición al propietario de la obligación de edificar en plazo, tradicional en nuestra legislación urbanística, se recoge asimismo en la ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante, LOUA), en coherencia con los planteamientos constitucionales y la legislación estatal. El artículo 51 de esta ley, en el que se relacionan los deberes que conforman el contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo, prevé, en su apartado 1.C.c., el de “realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de

solar, y conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación”.

Más concretamente, la Sección 3ª del Capítulo IV de la LOUA dedica su regulación a la ejecución de obras de edificación y en sus artículos 150, 151 y 152 se ocupa del procedimiento de ejecución mediante sustitución por incumplimiento de los deberes de edificación, conservación y rehabilitación, a través de un concurso cuyo objeto es la venta forzosa del inmueble una vez constatado el incumplimiento de dichas obligaciones, incluyéndose dicho inmueble en el Registro de Solares y Edificaciones Ruinosas. Por otra parte, el apartado 7 de del artículo 155 aplica el mencionado procedimiento al deber de conservación y rehabilitación de bienes inmuebles previstos en el citado precepto legal.

Pese a que la propia LOUA remite a desarrollo reglamentario la regulación del Registro de Solares y Edificaciones Ruinosas así como otros aspectos del concurso, lo cierto es que hasta la fecha dicho desarrollo reglamentario no se ha producido.

La totalidad del texto que hemos reflejado anteriormente se corresponde con la exposición de motivos que contemplan la mayoría de las ordenanzas municipales que regulan la existencia del Registro de Solares y Edificaciones Ruinosas, con muy pocas matizaciones diferenciadoras entre los distintos reglamentos.

Este Registro de Solares es una institución urbanística regulada tradicionalmente en nuestro Ordenamiento Jurídico con la vocación de fomentar la edificación en suelo urbano eliminando la imagen prolongada de abandono que proyectan las edificaciones ruinosas y solares. Para este fin, da publicidad del régimen urbanístico de los inmuebles inscritos y facilita la intervención de terceros que puedan sustituir al propietario que incumple sus deberes de edificar o rehabilitar.

Corresponde a los Ayuntamientos la competencia para crear y gestionar estos registros administrativos, así como fiscalizar el cumplimiento de los deberes urbanísticos por los particulares incluyendo en el Registro las fincas de su término municipal incursas en edificación o rehabilitación forzosa.

Respecto al régimen legal, el legislador estatal ha regulado el Registro de Solares desde la Ley del Suelo de 12 de mayo de 1956 (desarrollada por el Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares, aprobado por RD 635/1964, de 5 de marzo), seguido por el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por RD 1346/1976, de 9 de abril y por el Texto Refundido de la Ley Sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por RDL 1/1992, de 26 de junio. Desde la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/97, el régimen jurídico del Registro de Solares viene establecido por los legisladores autonómicos.

En Andalucía, tras la ley puente 1/1997, de 18 de junio, la regulación vigente del Registro Municipal de Solares se contiene en los artículos 150 y siguientes de la Ley 2/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, modificada mediante Ley 2/2012, de 30 de enero.

Obviamente, para algunas cuestiones deberá ser aplicada la normativa estatal. Así, el método de valoración de inmuebles se sujeta al RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el

que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, así como en su normativa de desarrollo, y el acceso al Registro de la Propiedad de la resolución de inclusión en el de Solares y las consecuencias que deriven de dicha afección se regula en el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, Reglamento sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística (más conocido como Decreto de los Registradores).

Centrándonos en la normativa propiamente municipal, el Texto Refundido de nuestro Plan General de Ordenación Urbanística, en su apartado de Normas Urbanísticas, concretamente en el Capítulo IV, artículo 5.31, hace mención a la necesidad de creación de un Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas que tendrá como objetivos, además de los que se establezcan reglamentariamente, los siguientes:

- a. Impedir la retención injustificada o especulativa de solares, parcelas o edificaciones ruinosas localizadas en el suelo urbano consolidado.
- b. Preservar las condiciones de ornato público del suelo urbano consolidado.

Dicho artículo continúa afirmando que, una vez creado el Registro en cuestión, la paulatina inscripción de los inmuebles se realizará siguiendo los siguientes criterios:

- a. Solares y edificaciones ruinosas localizadas en el Conjunto Histórico.
- b. Solares y edificaciones ruinosas localizadas en la zona Centro.
- c. Solares y edificaciones ruinosas localizadas en el resto de áreas urbanas residenciales que presenten un alto grado de consolidación por la edificación.
- d. Solares y edificaciones ruinosas localizadas en el resto de áreas urbanas industriales que presenten un alto grado de consolidación por la edificación.
- e. Resto de zonas urbanas.

Por otro lado, consideramos necesario citar que el Proyecto de Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, actualmente en trámite parlamentario y cuyo texto se recoge en el Boletín Oficial del Parlamento de Andalucía de 29 de abril de 2021, aunque con gran probabilidad sustituya a la LOUA, en el aspecto que nos ocupa, es decir, la creación del Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, no modifica prácticamente nada de las normas actualmente vigentes.

Por lo anteriormente expuesto es por lo que proponemos al ayuntamiento pleno la aprobación de los siguientes puntos de acuerdo:

- 1) El Ayuntamiento de Cabra acuerda la creación del Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, de acuerdo con los objetivos establecidos en el Plan General de Ordenación Urbanística de nuestra localidad, que como hemos citado anteriormente, son los siguientes:
 - a. Impedir la retención injustificada o especulativa de solares, parcelas o edificaciones ruinosas localizadas en el suelo urbano consolidado.
 - b. Preservar las condiciones de ornato público del suelo urbano consolidado.

- 2) El Ayuntamiento de Cabra acuerda el inicio de expediente para la confección de una Ordenanza Municipal Reguladora del Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, que permita la regulación de aquellos aspectos que posibiliten la aplicación en nuestra localidad del procedimiento establecido en la normativa autonómica de referencia en relación con la exigencia del cumplimiento del deber de edificación y conservación, así como la regulación del Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, todo ello en aras a un cumplimiento efectivo de lo establecido en la legislación del Estado, la de la Comunidad Autónoma, así como en la propia Constitución Española.

Se adjunta como anexo una propuesta de Ordenanza, abierta lógicamente a todas las propuestas que pudiesen venir por parte del resto de grupos municipales o de la sociedad civil, en general.

Cabra, 14 de octubre de 2021
PORTAVOZ GRUPO MUNICIPAL U.V.E.

Fdo.- Manuel Carnerero Alguacil

SR. ALCALDE PRESIDENTE DEL ILMO. AYUNTAMIENTO DE CABRA.-