



**EXCMO. AYUNTAMIENTO.  
OLVERA  
(Cádiz)**

Publicada en el B.O.P. núm. 1 de 03/01/2012.

**ORDENANZA REGULADORA DEL REGISTRO MUNICIPAL DE  
EDIFICACIONES DEFICIENTES Y RUINOSAS.**

**TEXTO TÍTULO PRELIMINAR**

**Artículo 1.- Objeto.** Es objeto de la presente Ordenanza la regulación del procedimiento para exigir el cumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación en el ámbito del procedimiento de ejecución mediante sustitución del propietario incumplidor, establecido en los artículos 151 y 155 de la Ley 7/2.002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en adelante, LOUA, así como la regulación del Registro Municipal de Edificaciones Deficientes y Ruinosas a que se refieren dichos artículos.

**Artículo 2.- Naturaleza Jurídica.** El Registro Municipal de Edificaciones deficientes y ruinosas tiene la consideración de registro administrativo, de carácter público, y está constituido por todos aquellos inmuebles, que hayan sido previamente incluidos en el mismo por resolución administrativa dictada por el órgano municipal competente.

El Libro Registro es el soporte físico documental en el que quedan inscritos todos los inmuebles incluidos en el Registro. Las certificaciones que de sus datos se expidan tendrán el carácter de documento público para todos los efectos administrativos, con valor probatorio.

El ámbito de aplicación del Registro Municipal de Edificaciones deficientes y Ruinosas comprende todos los inmuebles que hayan sido incluidos en el mismo ubicados dentro del término municipal de Olvera.

**Artículo 3.- Inmuebles inscribibles.** Son susceptibles de inscripción en el Registro Municipal de edificaciones Deficientes y Ruinosas, los inmuebles que se hallen en algunos de los supuestos que se indican a continuación, una vez sea firme en vía administrativa el acto administrativo de inclusión del mismo en el Registro Municipal de Edificaciones Deficientes y Ruinosas:

1.- Edificaciones deficientes, entendiéndose por tales aquellas en las que concurren alguno de los siguientes supuestos:

- a) Edificaciones en las que haya desaparecido como mínimo el 50% del volumen aprovechable de la construcción.
- b) Edificaciones inhabitables en más de un 50% de su capacidad, debido a su estado de conservación.
- c) Edificaciones cuyo estado de conservación y/o abandono presente graves carencias de seguridad que puedan poner en peligro la de las personas o bienes.

Se considerarán indicios de que la edificación es deficiente las siguientes:

- Que se haya procedido al sellado de huecos existentes.
- Que la fachada, forjado u otros elementos estructurales o de cerramiento se encuentren apuntalados.

2.-Edificaciones declaradas en ruina, previa tramitación del expediente administrativo correspondiente.

#### **Artículo 4.- Deber de conservación y rehabilitación.-**

Los propietarios de toda clase de terrenos, construcciones y edificaciones deberán destinarlos a usos que no resulten incompatibles con el planeamiento urbanístico y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras que sean precisos para conservarlos o rehabilitarlos a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

El deber de los propietarios alcanza hasta la ejecución de los trabajos y obras cuyo importe tiene como límite el del contenido normal del deber de conservación, según lo establecido en el artículo 155, apartado 3 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

#### **Artículo 5.- Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato público.**

A los efectos del artículo anterior se entenderán, por condiciones de seguridad, salubridad y ornato público las establecidas en las normas de planeamiento general municipal vigente (art. 16 PGOU-Olvera).

#### **Artículo 6.- Incumplimiento del deber de conservación y rehabilitación.**

Se entenderá incumplido el deber de conservación, o en su caso rehabilitación, en los siguientes supuestos:

1.- Cuando el incumplimiento injustificado de órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación o rehabilitación dictadas por el órgano competente, relativas a condiciones de seguridad, salubridad y ornato siempre que las obras a realizar sean de entidad suficiente o el incumplimiento de las mismas puedan poner en peligro la integridad o la salud de las personas o los bienes en aquel caso, o bien se trate de edificaciones deficientes definidas en el art. 3 de la presente Ordenanza.

2.- Cuando se constate la inejecución de forma injustificada de las obras de rehabilitación, a las que esté sujeto el inmueble, de conformidad con los plazos y condiciones que establezca la legislación y planeamiento general municipal vigente.

3.- Cuando la declaración legal de ruina urbanística sea consecuencia del incumplimiento del deber de conservación y así se pronuncie expresamente en el propio acuerdo de declaración de ruina de conformidad con lo establecido en el artículo 157.3 a) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

4.- Cuando en relación con la declaración legal de ruina urbanística se hayan adoptado medidas urgentes para mantener o recuperar la estabilidad y la seguridad de la edificación y no haya sido posible alcanzar un acuerdo con el propietario, de conformidad con lo establecido en el artículo 157.3.B.b) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

#### **Artículo 7.- Declaración de Incumplimiento del deber de conservación y rehabilitación.**

Salvedad hecha de la declaración de incumplimiento del deber de conservación conjuntamente con la declaración de situación legal de ruina urbanística (art. 6.4 de la presente Ordenanza), el Ayuntamiento constatará el incumplimiento del deber de conservación mediante procedimiento en el que, en todo caso, se dará trámite de audiencia al interesado.

Este procedimiento, y en aras a la agilidad y eficiencia administrativa, se tramitará simultáneamente con el que sustente la inclusión del inmueble en el Registro Municipal de Edificaciones Deficientes y Ruinosas, tal y como se establece en el artículo siguiente de la presente Ordenanza.

#### **Artículo 8.- Procedimiento para inscripción.**

La declaración legal de ruina urbanística con incumplimiento del deber de conservación comportará la inclusión de la construcción o edificación en el Registro Municipal de Edificaciones Deficientes y Ruinosas por ministerio de Ley, de conformidad con lo previsto en el art. 157.5 LOUA.

En los restantes supuestos, se seguirá el siguiente procedimiento:

1.- Iniciación del expediente. El expediente se incoará:

- a) Por iniciativa del Ayuntamiento
- b) A instancia de parte.

2.- Notificación del inicio del expediente.

a) Será preceptiva la notificación de la incoación del procedimiento. El acuerdo notificado habrá de contener preceptivamente:

- La identificación de los propietarios.
- La definición de la finca objeto del expediente, con inclusión de todos los elementos que se exigen en la presente Ordenanza del Registro Municipal de Edificaciones Deficientes y Ruinosas.
- 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, precaristas etc).

b) 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. Las notificaciones, publicaciones y comunicaciones se deberán realizar en el plazo de ocho días a partir del siguiente de la adopción del acuerdo.

3.- Audiencia a los interesados. Los interesados podrán alegar ante el Ayuntamiento en el plazo de quince días a contar desde la notificación o publicación, lo que entiendan conveniente, así como aportar o proponer las pruebas que se estimen oportunas.

4.- Resolución del expediente.

a) En todo caso deberá recaer acuerdo dentro del plazo de seis meses desde la adopción del acuerdo de incoación del expediente. Si dentro de este plazo no se ha dictado resolución, el procedimiento se entenderá caducado, procediéndose a la declaración de tal caducidad de oficio o a instancia de parte.

Transcurrido el plazo de audiencia y practicadas las pruebas que hubieren sido declaradas pertinentes, el órgano municipal competente, una vez haya recabado los informes jurídicos y técnicos, resolverá de alguna de las siguientes formas:

- Acordando la declaración de incumplimiento de un concreto deber urbanístico que motivó la incoación.
- Acordando la improcedencia de tal declaración.
- Adoptando, en su caso la orden de inscripción en el Registro Municipal de Edificaciones Deficientes y Ruinosas.

b) La certificación administrativa de la citada resolución se remitirá al Registro de la Propiedad, se notificará al propietario y a los posibles interesados. La resolución se publicará en el Tablón de Edictos y en el Boletín Oficial de la Provincia.

#### **Artículo 9.- Requerimiento municipal a los propietarios para que cumplan el deber de conservar o rehabilitar y constitución en situación legal de ejecución por sustitución.**

1.- El Ayuntamiento procederá de oficio o a instancias de parte, tras la inclusión del inmueble en el Registro Municipal de Edificaciones Deficientes y Ruinosas, a requerir a los propietarios para que cumplan el deber de edificación en el plazo que se establezca en los correspondientes informes técnicos y jurídicos, que será como máximo de un año. En el caso de edificaciones declaradas en situación legal de ruina el plazo será, en todo caso, de un año. Este requerimiento habrá de constar en el mencionado Registro.

2.- La constitución del inmueble en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución se produce, por ministerio de la Ley, si transcurre el plazo señalado en el párrafo anterior sin que el propietario comunique al Ayuntamiento el comienzo de las obras, o acredite ante él las causas de la imposibilidad de la obtención de la licencia necesaria, no imputables a él mismo.

#### **Artículo 10.- Inicio del concurso.**

1.- El concurso para la sustitución del propietario incumplidor de los deberes de conservar y rehabilitar, se iniciará respecto de aquellas edificaciones que se hayan constituido legalmente en situación de ejecución por sustitución, sin que se haya

acreditado por el obligado el inicio de las obras de conservación o rehabilitación, según el caso.

2.- El inicio del procedimiento de concurso para la sustitución del propietario incumplidor podrá realizarse tanto de oficio como a instancia de interesado, en virtud de lo establecido en la LOUA.

3.- El concurso para la sustitución del propietario incumplidor deberá convocarse dentro del plazo de seis meses siguientes a la constitución legal de la situación de ejecución por sustitución.

Si mediase solicitud de interesado para la iniciación del concurso este se convocará dentro del plazo de los dos meses siguientes a la presentación de dicha solicitud.

#### **Artículo 11.- Requisitos de la solicitud de inicio de concurso a instancia de interesado.**

La solicitud del interesado para la convocatoria del concurso deberá reunir, en todo caso, los siguientes requisitos documentales y sustantivos:

- a).- Anteproyecto de edificación, redactado por técnico competente.
- b).- Garantía por valor del cinco por ciento, calculado en función de la edificabilidad máxima teórica de la finca.
- c).- Compromiso de cesión, condicionada al pago de su coste, de los derechos sobre el Anteproyecto Técnico acompañado para su ejecución por la persona que resulte adjudicataria del concurso.
- d).- Compromiso de cumplimiento de los deberes legales aún pendientes.
- e).- Compromiso de abono del precio de la adjudicación al propietario sustituido.
- f).- Compromiso de ejecución de la edificación proyectada en determinado plazo.

#### **Artículo 12.- Requisitos de la convocatoria.**

1.- La convocatoria del concurso se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia y un diario de los de mayor circulación en la ciudad e incluirá las siguientes condiciones:

- 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.
- b).- Plazo máximo para la ejecución de las obras de conservación y rehabilitación.
- c).- Garantía definitiva del cumplimiento de deber de edificación del 4% del coste calculado de ejecución material.
- d).- Se valorará en el concurso, y así se expresará en las condiciones del mismo, los precios máximos de venta o arrendamiento de la edificación resultante así como su destino a vivienda sometida a algún régimen de protección pública.
- e).- Lugar y plazo para la presentación de proposiciones así como la fecha y lugar en la que se realizará la apertura de los sobres de las propuestas presentadas.
- f).- Otras condiciones que se estimen convenientes en función de las particularidades, dimensiones y localización de la parcela o solar.

2.- Las proposiciones de los participantes en el concurso podrán incluir oferta dirigida al propietario o acuerdo de pago en especie.

3.- Las proposiciones se presentarán en sobres cerrados en el lugar y dentro de la fecha que establezca la convocatoria del concurso, procediéndose a la apertura de las ofertas en sesión pública de la cual se levantará el correspondiente acta.

Antes de la resolución sobre la adjudicación y para el supuesto de ofertas en especie, deberá otorgarse, en todo caso, 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 trámites a la adjudicación del concurso.

En el caso de que el propietario aceptara alguna de las ofertas formuladas, deberá presentar, por si mismo o a través del correspondiente concursante y dentro del periodo de audiencia, convenio suscrito con dicho concursante y elevado a escritura pública, preparatorio de la resolución del concurso.

4.- La valoración aprobada por la administración será firme en vía administrativa.

5.- La escritura pública otorgada por el Sr. Alcalde sobre la base de la certificación municipal del acuerdo de adjudicación servirá como título de transmisión forzosa.

6.- En caso de quedar desierto el concurso se podrá proceder dentro de los seis meses siguientes a impulsar la convocatoria de un nuevo concurso. En la convocatoria del segundo concurso el precio de licitación se incrementará con los gastos habidos en el primero.

#### **Artículo 13.- Incumplimiento de las condiciones de adjudicación del concurso.**

La ejecución por sustitución regulada en el artículo 150 de la Ley 7/2.002 de Ordenación Urbanística de Andalucía así como en la presente Ordenanza será de aplicación en el caso de incumplimiento de las condiciones de la adjudicación del concurso. Dicho incumplimiento deberá ser declarado previa audiencia, en todo caso, del interesado.

Si se procediera a la convocatoria de un nuevo concurso, se aplicarán las reglas del artículo anterior de esta Ordenanza, y así, 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.

#### **Artículo 14.- Contenido del Registro.**

1.- En el Registro Municipal de Solares se incluirán los inmuebles cuya inscripción sea procedente de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística y en la presente Ordenanza.

2.- El Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas expresará, respecto de cada finca, las circunstancias siguientes:

A).- Datos sobre la finca que se concretan en:

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 inscritas en el Registro de la Propiedad y circunstancias personales de sus titulares.

f).- Referencia de los datos de inscripción en dicho Registro.

h).- Referencia a los datos catastrales de la finca.

i).- Otros datos.

B).- Resolución por la que se declare el incumplimiento de los deberes de edificar o rehabilitar.

C) .- Requerimiento de ejecución de obras de conservación y/o rehabilitación, así como la fecha de notificación del citado requerimiento, y plazo otorgado en el mismo.

D).- En su caso, se consignará el cumplimiento de la obligación de edificar o conservar mediante la cancelación del asiento.

E).- En observaciones se consignarán otras circunstancias prevenidas en preceptos legales o reglamentarios que deban reflejarse en el Registro.

#### **Artículo 17.- De la forma de llevar el Registro.**

1.- El Registro se llevará mediante libros pudiendo instrumentarse a través de cualesquiera de los medios informáticos previstos en la Ley 30/92 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

2.- Se estructurará en dos secciones: edificaciones ruinosas y edificaciones deficientes.

3.- El Secretario General o funcionario en quien delegue, autorizará con su firma la diligencia de apertura y los asientos que se extiendan en los libros.

4.- Los documentos que den lugar a la práctica de asientos se archivarán originales o mediante fotocopia, copia o testimonio, completo o de particulares, debidamente autenticados.

5.- Se colocará en lugar visible señal indicativa de la inclusión de la finca en el Registro Municipal de Edificaciones Deficientes y Ruinosas.

#### **Artículo 18.- De la publicidad del Registro.**

El Registro de Solares y Edificaciones Ruinosas es de carácter público por lo que los ciudadanos podrán acceder al mismo teniendo derecho a que se le manifiesten los libros o a obtener certificación del contenido de los mismos.

## **Artículo 21.- De la coordinación con el Registro de la Propiedad**

1.- Una vez se proceda a la declaración del incumplimiento del deber de edificar o conservar y a la inclusión de la finca en el Registro de Edificaciones Deficientes y 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, solicitando expresamente la práctica de la nota al margen.

2.- En todo caso, se estará a lo dispuesto en los arts. 87 y ss. 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.

**Disposición Adicional Única.** Sin perjuicio de las actuaciones singulares que deriven de policía edificatoria, del propio incumplimiento de estas ordenanzas o aquellas otras que por su importancia puedan llevarse a cabo, el Excmo. Ayuntamiento podrá acordar o establecer ámbitos de aplicación preferente de la presente Ordenanza.

**Disposición Transitoria.** Los procedimientos de expropiación o venta forzosa que se encuentren iniciados a la entrada en vigor de la presente Ordenanza se tramitarán de acuerdo con las normas que le fuesen de aplicación con anterioridad.

**Disposición Final.-** La presente Ordenanza entrará en vigor, de conformidad con lo prevenido en los arts. 49 y 70.1 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, tras su publicación íntegra en el Boletín Oficial de la Provincia.