

Circular número 1 del Ministerio de la Vivienda (Dirección General de Urbanismo) de 1965 sobre Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares

El Ilustre Colegio Nacional de Registradores nos remite la circular núm. 1 de 1965, del Ministerio de la Vivienda, sobre Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares, que por ser de gran interés para los lectores de esta Revista insertamos a continuación.

SUMARIO: 1.—La obligación de edificar. 2.—Documentación urbanística de edificación forzosa: 2-1. Programas de actuación. 2-2. Planes parciales de ordenación urbana. 2-3. Declaraciones de edificación forzosa de interés inmediato. 3.—Construcciones paralizadas, edificaciones derruidas, ruinosas, inadecuadas y provisionales. 4.—Normas subsidiarias para el cómputo de plazos de edificación. 5.—Inmuebles sujetos a edificación forzosa: 5-1. Inmuebles incluidos. 5-2. Inmuebles exceptuados. 5-3. Inmuebles excluidos. 6.—Organos competentes. 7.—Registro municipal de solares y otros inmuebles de edificación forzosa: 7-1. Obligatoriedad de llevar el Registro. 7-2. Subrogación. 7-3. Plazo de edificación que implica conclusión. 7-4. Forma de llevar el Registro municipal. 7-5. Publicidad del Registro municipal. 7-6. Solicitud y requerimiento para inclusión de fincas. 7-7. Tramitación del expediente. 7-8. Subrogación especial. 7-9. Publicación. 7-10. Requerimiento de Organó urbanístico. 7-11. Constatación en el Registro de la Propiedad. 8.—Valoración. 9.—Prórroga del plazo de edificación. 10.—Plazos especiales. 11.—Incumplimiento de la obligación de edificar. 12.—Solicitud de venta forzosa. 13.—Adquisición para el Patrimonio Municipal del Suelo. 14.—Expropiación para enajenar. 15.—Normas generales del procedimiento de enajenación forzosa. 16.—Procedimiento del artículo 147 de la Ley del Suelo. 17.—Procedimiento especial de enajenación forzosa. 18.—Nuevo plazo de edificación. 19.—Situación permanente de edificación forzosa. 20.—Desahucio y lanzamiento. 21.—Exclusión del procedimiento de enajenación forzosa. 22.—Exclusión de subasta. 23.—Reversión a favor del expropiado. 24.—Adquisición por Ayuntamiento u Organó urbanístico. 25.—Disposiciones adicionales y transitorias.

El Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares, aprobado por Decreto 635/1964, de 5 de marzo, que desarrolla parcialmente la Ley del Suelo, aconseja, por su trascendencia, la publicación de una Circular de este Centro Directivo, al que compete la vigilancia de su aplicación.

Con la nueva normativa se ha resuelto el problema de la variedad de legislación aplicable: la Ley de 12 de mayo de 1956, Ley de 21 de julio de 1962 y Reglamento de la anterior Ley de Solares de 23 de mayo de 1947. La simplificación fué uno de los fines perseguidos por el nuevo Reglamento.

Pero también se centró en un claro objetivo: conseguir la aplicación práctica de la legislación de edificación forzosa que de hecho, apenas había tenido realidad. Era obligado terminar con la situación impuesta por los especuladores que juegan al alza del precio de los solares, e imponen a la colectividad los grandes desembolsos que implica la urbanización de terrenos alejados de los núcleos urbanos.

Al mismo tiempo es necesario vigilar la densificación de las ciudades, para evitar los graves perjuicios de una excesiva concentración; deben atenderse los problemas de circulación y aparcamiento. Por último, había que procurar la renovación de los viejos cascos, en los que perduran construcciones que carecen del mínimo de condiciones sanitarias, afean las vías públicas e incluso amenazan la seguridad de sus habitantes y de los transeúntes. Y en todo caso es necesario defender los derechos de los particulares, aunque sometidos a los deberes que impone la función social de la propiedad.

Tan múltiples preocupaciones, y el deseo de proceder con la máxima cautela y conseguir la mayor eficacia, impuso un estudio detenido y produjo un texto reglamentario denso.

Como un paso más se dictó, con fecha 24 de julio de 1964, una Orden del Ministerio de la Vivienda sobre actuaciones administrativas en el Registro municipal (BG. 8 agosto). En ella se dictan las instrucciones necesarias y se acompañan de modelos de Libros en que se insertan algunos modelos de asientos.

Con tales bases parece llegado el momento de completar los preceptos reglamentarios, con orientaciones a nivel de Circular. Esta se dirige a los Alcaldes de los Ayuntamientos en que se aplique el procedimiento de edificación forzosa; y a los Delegados Provinciales del Ministerio de la Vivienda. En ellos descansa la parte fundamental de la labor; sin su ayuda no cabe esperar eficacia; con ella debe lograrse plena consecución del objetivo. Y la propia realidad pondrá de manifiesto, en cada una de las ciudades, si se ha aportado el esfuerzo necesario que, como se reconoce de antemano, será arduo. Los Secretarios de los Ayuntamientos, a quienes el Reglamento encarga llevar el Registro bajo la inspección del Alcalde, tienen una misión de importancia especial, y de su reconocida preparación se espera que coadyuven eficazmente a la aplicación del sistema.

La Dirección General de Urbanismo ha sido encargada por el Excelentísimo Señor Ministro de la Vivienda de coordinar y fiscalizar el procedimiento de edificación forzosa, y a través de sus Servicios prestará los auxilios necesarios y resolverá las consultas oportunas. Al objeto de sentar los criterios generales que deben presidir la interpretación y la aplicación de la normativa referida, se publica la presente Circular.

1. LA OBLIGACIÓN DE EDIFICAR.

La obligación de edificar, enunciada en el artículo 142 de la Ley del Suelo—en lo sucesivo LS—y concordantes, desarrollada en el Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares—en lo sucesivo RS—es general y se aplica a todos los inmuebles que tengan la calificación jurídica de solares, a los efectos de su edificación obligatoria, conforme a la LS. Rige, por tanto, en toda la Nación.

Por el contrario, el Registro Municipal se limita, según el artículo 8-1 del RS: a los Municipios en que esté aprobado el Plan General de Ordenación Urbana; aquellos de más de veinte mil habitantes, aunque no tengan dicho Plan; y los que, sin reunir alguna de dichas condiciones se haya acordado por Decreto, o a propuesta del Ministro de la Vivienda se acuerde en el futuro, el estableci-

miento del Registro. Se ha limitado la obligatoriedad siguiendo el precedente ya establecido, y con la vista puesta en no recargar las tareas urbanísticas municipales. Los Ayuntamientos en que no sea preceptivo llevar el Registro y estimen que concurren circunstancias para establecerlo, elevarán la solicitud razonada, con tal fin, al Ministerio de la Vivienda.

De lo expuesto se deduce que el procedimiento de edificación y el subsiguiente de enajenación forzosa articulados en el RS, únicamente se aplicarán en aquellos Municipios donde funcione el Registro Municipal de solares y otros inmuebles de edificación forzosa.

2. DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA DE EDIFICACIÓN FORZOSA.

En el RS se completan las previsiones de la LS en cuanto a los plazos de edificación. Dicho extremo figura entre los más importantes de los documentos urbanísticos, y para la elaboración y aprobación de éstos deberá tenerse en cuenta la nueva exigencia reglamentaria.

2-1. *Programas de actuación.*—Les encomienda la LS, en sus artículos 9.º, 38, 107 y 108, la dinámica de aplicación del Plan General; y el RS, artículo 2-2, exige que contengan «determinaciones» sobre plazos de edificación, es decir, no señalamiento expreso de dichos plazos, si no se estima oportuno, pero sí las bases en cuya virtud se precisarán.

2-2. *Planes parciales de ordenación urbana.*—Exige el artículo 2-1 que contengan las «oportunas normas sobre plazos de edificación de los solares afectados por los mismos». Tampoco, como en el caso anterior, es imprescindible señalar en ellos los plazos concretos, pero sí sentar las directrices mediante las que se precisarán. Este requisito es ineludible y complementario de los exigidos en el artículo 10 LS.

2-3. *Declaraciones de edificación forzosa de interés inmediato.*—Estas declaraciones, a que se refieren los artículos 112 LS y 3 RS, constituyen el documento básico. Deben acordarse por los Ayunta-

mientos, «y, en su caso (por) los Organos urbanísticos a quienes competa»; se refieren a las necesidades previsibles en los cinco años siguientes; concretan los plazos de edificación de las fincas incluidas en los polígonos y manzanas, «atendiendo a razones objetivas suficientemente motivadas»; y han de señalarse, de forma clara y precisa, «las fincas afectadas, los plazos concedidos y las condiciones que, en su caso, se impusieran».

Estas declaraciones son de formulación obligatoria por los Ayuntamientos, salvo que, mediante acuerdo razonado y expreso, hagan constar que no existen inmuebles en dicha situación. Deben adoptarse de oficio, previos la imprescindible información y estudios técnico y jurídico. Conforme a la Disposición Adicional segunda del RS, son de la competencia de la Comisión Permanente, Ejecutiva o de Gobierno, si las hubiere, y en su defecto del Pleno. Cuando no puedan ajustarse a la declaración de prioridades—arts. 109 a 111 Ley del Suelo—, el Ayuntamiento podrá modificar ésta con aprobación de la Comisión Provincial de Urbanismo, según el artículo 111.

Los particulares podrán promover la Declaración de interés inmediato de edificación de un polígono o manzana, o de fincas incluidas en ellos; y el Ayuntamiento deberá examinar la solicitud y adoptar la resolución que corresponda conforme a los artículos 110 y 112 LS, mediante las garantías señaladas en éste. Según el artículo 220 de dicha Ley, el acuerdo será recurrible en alzada ante la Comisión Provincial de Urbanismo, agotándose la vía gubernativa. Se procurará coordinar las declaraciones a que este apartado se refiere con la aplicación de Arbitrios municipales correspondientes.

3. CONSTRUCCIONES PARALIZADAS, EDIFICACIONES DERRUÍDAS, RUINOSAS, INADECUADAS Y PROVISIONALES.

Así como los plazos de edificación de los solares ha de determinarse en los distintos documentos urbanísticos—y en su defecto se aplican normas supletorias que se indicarán—, la nueva edificación de las fincas en que existieren las construcciones citadas en el epígrafe, se señala preceptivamente en el RS: «deberá emprenderse dentro del plazo de dos años desde la notificación del Acuerdo de

inclusión de la finca en el Registro Municipal correspondiente». La situación urbanística de la finca resultará del expediente.

Ello no excluye que el Ayuntamiento, que mediante un Plan Parcial de Reforma Interior pretenda la «renovación» de algún sector del casco, no pueda adoptar la Declaración de edificación forzosa de interés inmediato de las fincas afectadas por el mismo, con señalamiento de cada una de ellas; pero el plazo siempre será el de dos años a partir de la fecha de inclusión del inmueble en el Registro Municipal.

4. NORMAS SUBSIDIARIAS PARA EL CÓMPUTO DE PLAZOS DE EDIFICACIÓN.

La LS, en su artículo 142-2, prevé el caso de que no se hallare determinado en ningún documento urbanístico el plazo de edificación de los solares; y señala unas normas en cuanto a los términos y su cómputo.

El artículo 1-2 del RS desarrolla el precepto y exige que se instruya un expediente para sancionar el incumplimiento, en el que se hará constar la concurrencia de las circunstancias exigidas por el precepto legal. Podrá incoarse de oficio o a instancia de cualquier persona y tendrá como fin, si no aparece la finca incluida en el Registro Municipal, la inclusión e inmediata enajenación forzosa.

La redacción de los números 2 y 3 del precitado artículo 142, y la trascendencia que el incumplimiento de edificar tiene, obliga a aquilatar cuidadosamente los extremos exigidos.

5. INMUEBLES SUJETOS A EDIFICACIÓN FORZOSA.

El Reglamento dedica a este epígrafe tres artículos, del 5.º al 7.º, bajo los títulos «inmuebles incluidos», «exceptuados» y «excluidos», con los que se precisan los tres supuestos fundamentales. El expediente será único en los casos prevenidos por los artículos 26 y 27 de la Ley de Expropiación Forzosa, que determinan la «finca».

5-1. *Inmuebles incluidos*.—En el artículo 5.º se precisan las circunstancias objetivas que conceptúan los «solares no edificados»,

«construcciones paralizadas», «edificaciones derruidas», «edificaciones ruinosas», «edificaciones inadecuadas» y el tratamiento especial de las «edificaciones provisionales». La trascendencia del precepto es indudable y su aplicación básica para la efectividad de la edificación forzosa. En los expedientes, y, en su caso, en los recursos, habrán de aquilatarse las condiciones técnicas exigidas. Nótese que el texto del artículo, cuyo precedente está en el 3.º del Reglamento de 23 de mayo de 1947, ha sido modificado y simplificado siguiendo fundamentalmente las directrices de la Jurisprudencia. Asimismo debe atenderse al inciso final del número 2, que se refiere a las viviendas de «protección oficial».

5-2. *Inmuebles exceptuados*.—Se enumeran en el artículo 6.º, que evidencia las razones que justifican cada caso. El apartado a) se refiere a las construcciones cuya titularidad corresponda al Estado, la Provincia o el Municipio, destinadas a uso o servicio público de carácter general, como cuarteles, casas consistoriales, mercados, mataderos, escuelas, etc., y a las declaradas de valor histórico o artístico de cualquier titular.

A tales efectos han de tenerse en cuenta los artículos 3.º y 4.º del Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales y concordantes, considerándose respecto al 3-2.º que los bienes a que se refiere no están exceptuados, toda vez que han sido adquiridos, en principio, para su demolición y, en consecuencia, su condición como de uso público por haber sido expropiados, es transitoria.

Los apartados b) y c) prevén dos órdenes de excepciones: el suelo o las construcciones, complemento, accesorio o anejo de alguna edificación principal, y las fincas que no puedan edificarse por alguna situación jurídica especial que prohíba o limite su construcción; en ambos casos habrán de justificarse con el mayor cuidado los requisitos que permitan la exclusión. El apartado d) cita los solares de reserva industrial y turística, y otros necesarios para determinados fines; tales situaciones podrán no solamente preverse en los Planes, sino ser objeto de un acuerdo especial. Por lo que atañe a los llamados «inmuebles eclesiásticos», se aplica, por analogía, lo dispuesto en el artículo 23 del Reglamento de Expropiación Forzosa de 26 de abril de 1957, y habrá que oír a la competente Autoridad eclesiástica.

5-8. *Inmuebles excluidos.*—Se precisan en el artículo 7.º y son aquellos que, aunque objetivamente, debían someterse a la obligación de edificar puede limitarse voluntariamente su aprovechamiento en forma que favorezca la situación urbanística; se ha pensado, por ejemplo, en la creación de pequeños espacios verdes, zonas particulares de aparcamiento, garajes subterráneos cubiertos por jardines, etc. Si el Plan previó como edificable la superficie, pero el no construir favorece al conjunto, los solares estarán excluidos de la obligación de edificar. Para evitar subterfugios se precisa que es necesario cumplir los trámites de modificación del planeamiento. Debe cuidarse el que la nueva situación urbanística no produzca anomalías, como medianerías al descubierto u otras semejantes; en su aspecto jurídico se exigen garantías decisivas: la inscripción de la situación jurídica, configurada como sevidumbre o limitación del dominio, según los casos. Con ello, además de obstaculizar la cancelación, ya que el derecho se inscribirá a favor del Estado o del Órgano urbanístico, conforme proceda, se evitarán perjuicios a terceros. Por tratarse de la constitución voluntaria de una carga real sobre la finca, deberá otorgarse escritura pública, en que expresen su consentimiento, si procede, el titular del dominio y los de los derechos reales existentes sobre el mismo; en la escritura se testimoniará certificación acreditativa de haberse aprobado la modificación del planeamiento, expedida por el Órgano que la hubiera acordado, en la que se indicará a favor de quién ha de practicarse la inscripción.

6. ORGANOS COMPETENTES.

El órgano normal, eje para cuantos acuerdos municipales deban adoptarse respecto al registro y en orden a la actuación para la edificación forzosa, declaraciones de interés inmediato inclusive, es la Comisión Municipal Permanente, Ejecutiva o de Gobierno, según la disposición adicional segunda RS. Ello, sin perjuicio de los casos en que un Órgano urbanístico superior, la Comisión Provincial de Urbanismo normalmente, la supla por subrogación; de ahí precisamente que se deba excitar el celo de los Ayuntamientos en orden a conservar dentro del cuadro de su competencia la que le concede la LS y su RS.

Cuando no exista Comisión Municipal Permanente, Ejecutiva o de Gobierno, deberán adoptarse los acuerdos por el Ayuntamiento en Pleno.

Corresponderá al Alcalde, en su caso, acordar la incoación del procedimiento, así como la impulsión de los expedientes.

En los regímenes de Madrid y Barcelona se tendrán en cuenta las disposiciones y competencias especiales, compatibles con la regulación general de la edificación forzosa y el RM.

7. REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y OTROS INMUEBLES DE EDIFICACIÓN FORZOSA.

A dicho Registro—en lo sucesivo RM—se dedican los artículos 8.º a 20, ambos inclusive, del RS y la Orden del Ministerio de la Vivienda de 24 de julio de 1964 (B. O. E. del 8 de agosto).

El RM es pieza básica para la efectividad de la edificación forzosa, y su regulación se ha establecido como consecuencia de la experiencia obtenida en aplicación de la Ley de Solares de 15 de mayo de 1945, su Reglamento, y la Ley del Suelo. Han sido decisivos los datos aportados por los Ayuntamientos y las Delegaciones Provinciales del Ministerio de la Vivienda, consecuencia de la Circular número 1 de 1962 de este Centro Directivo. Y se ha configurado, también, en cumplimiento del artículo 4.º de la Ley de 21 de julio de 1962.

7-1. *Obligatoriedad de llevar el Registro.*—Procede remitirse a lo ya dicho en el apartado 1.º «Obligación de edificar», en relación con el artículo 8.º RS, cuyos supuestos son suficientemente claros. Cuando en un Municipio existan una o más entidades locales menores, la población total ha de ser tenida en cuenta para la aplicación de la letra b) del apartado 1.º de dicho artículo. En cuanto a los Ayuntamientos allí no comprendidos que deseen les sea de aplicación el RS han de solicitarlo del Ministerio de la Vivienda a los efectos de la aprobación en Consejo de Ministros del pertinente Decreto que también podrá ser dictado de oficio en virtud del oportuno expediente que se tramite por la Dirección General de Urbanismo, a la que los Delegados Provinciales del Ministerio hayan elevado propuesta circunstanciada.

7-2. *Subrogación.*—En el mismo artículo 8.º se señalan normas sobre subrogación. Es evidente, por el contexto del Reglamento, que la gestión de edificación forzosa y Registro se ha estimado función típicamente municipal; y así se ha indicado que se espera de los Ayuntamientos el máximo esfuerzo en materia tan interesante.

Precisamente por su importancia se ha prestado especial atención a los supuestos de subrogación, que ha de acordarse por el Ministerio de la Vivienda, a propuesta de este Centro Directivo, oído el Ministerio de la Gobernación, en alguno de los casos siguientes:

a) Cuando hayan transcurrido dos años desde la vigencia del RS, sin que se hubiera establecido el RM, o sin que se llevara en debida forma. Corresponde la inspección ordinaria de dicho Registro a los Delegados Provinciales del Ministerio de la Vivienda, los cuales deberán elevar a la Dirección General de Urbanismo un informe antes del 31 de diciembre de 1965 en que conste si se ha establecido el RM en cada uno de los Ayuntamientos obligados de la provincia; a partir de 1966, en el mes de enero de cada año, elevarán asimismo un informe sobre la marcha del Servicio en el año anterior, para cuyo cumplimiento la Dirección General remitirá el correspondiente formulario. Se recabarán también datos estadísticos de los Ayuntamientos.

b) Cuando lo soliciten los Ayuntamientos interesados; en este caso sobre la petición razonada será oído el Ministerio de la Gobernación.

Según el número 4.º del artículo 8.º, en los supuestos de subrogación las facultades y funciones de gestión corresponderán a los Delegados provinciales; y las atribuidas por el RS a las Corporaciones municipales se ejercerán por las respectivas Comisiones provinciales de Urbanismo. En su virtud corresponderá llevar los libros a los Secretarios de las Delegaciones provinciales, bajo la inspección del Delegado; los acuerdos municipales en régimen ordinario serán de competencia de las citadas Comisiones. Y los Delegados provinciales asumirán las funciones que a los Alcaldes se atribuyen: acordar la incoación del procedimiento, impulsar los expedientes, inspeccionar éstos, los libros y los documentos.

Cuando se haya acordado la subrogación para llevar el Registro con los requisitos reglamentarios, se formalizará Acta, suscrita por

el Alcalde y el Delegado provincial, en que se especificará la fecha de efectividad de aquélla. Se acompañará Inventario autorizado de los expedientes, libros y documentos de que se haga cargo la Delegación provincial.

Si el Ministerio de la Vivienda, en Resolución motivada, estima que por no regir ya las razones que la justificaron debe cesar la subrogación, haciéndose de nuevo cargo del RM el Ayuntamiento, se redactarán Acta e Inventario anejo con las citadas especificaciones.

Copia autorizada de las Actas de subrogación quedará en los Ayuntamientos y en las Delegaciones provinciales, y un ejemplar será remitido por éstas a la Dirección General de Urbanismo para su archivo.

El RS se refiere también a otra clase de subrogación que no implica cambio en la tenencia de los Libros y en general del RM. Se trata del supuesto previsto en el artículo 15-1-e), en que la subrogación se produce por demora en la tramitación de un expediente y se limita al mismo. A ésta se dedicará atención más adelante.

7-3. Plazo de edificación que implica inclusión.—Únicamente puede incluirse una finca determinada en el RM cuando se haya señalado plazo de edificación y éste no sea superior a cinco años —art. 9.º—y aquéllas a que se refiere el artículo 5-2 RS, cuyo plazo es dos años. Si fuere mayor se incluirá la finca cuando falten por transcurrir cinco años, que es el término ponderado, establecido para la publicidad de la obligación de edificar. Los Alcaldes, y en su caso los Delegados provinciales, cuidarán de que esta disposición se cumpla; a tal fin podrá llevarse un «Libro auxiliar de plazos superiores», donde se indique cuándo ha de verificarse la inclusión.

7-4. Forma de llevar el Registro Municipal.—Los artículos 10 y 11 del RS han sido desarrollados por la Orden del Ministerio de la Vivienda de 24 de julio de 1964, fundamental para los requisitos formales del Registro.

Como anejo a la Orden se publican los modelos de los Libros. Se prevé que éstos se formen mediante folios u hojas intercambiables con el fin de evitar que en tomos encuadernados hubiera de

dejarse un elevado número de hojas preventivamente a cada finca, tal vez sin futura utilización.

El sistema adoptado permite ir anexionando folios sucesivamente; como garantía, en cada uno de ellos constará el número de la finca en el RM y el número de orden del folio dentro de los de cada finca. La rúbrica del Secretario en cada folio y la constancia de la operación en el «Libro Índice de inclusión de fincas e incorporación de folios», éste encuadernado y foliado, permite controlar el historial de cada inmueble.

Los libros se formarán con el número de historiales de las fincas que se estime conveniente, con la vista puesta en su fácil manejo. En el Libro de Inclusión, además de las diligencias indicadas en el modelo, deberá consignarse según el artículo 4.º de la Orden Ministerial, la que especifique la fecha de incoación del expediente de inclusión de una finca, sin perjuicio de que en su día se haga constar la de su inclusión formal, si procede.

En folio especial, según el modelo publicado, figurará la descripción gráfica del inmueble: plano de situación y plano acotado, a la escala que se estime oportuna para mejor información e identificación. En otros folios, conforme a los modelos que acompaña dicha Orden, se consignarán las circunstancias exigidas. El encasillado podrá ser impreso y los datos se harán constar preferentemente a máquina; los espacios en blanco se inutilizarán antes de que se rubrique el folio, se autorice el asiento por el Secretario y se incorpore aquél al libro. Los nuevos datos que puedan hacerse constar con posterioridad se consignarán en folios especiales, con las mismas garantías.

El Índice general se llevará mediante fichas ordenadas por fincas según nombre de la calle o plaza de situación; en ellas se consignarán los datos necesarios para la rápida búsqueda.

Los legajos, uno por cada finca, cuyo número de orden coincidirá con el de ésta en el RM, se formarán con los documentos que den lugar a la práctica de asientos; los originales que se devuelvan a los interesados podrán sustituirse por fotocopia, copia o testimonio, completo o de los particulares necesarios, legalizados o confrontados en el Ayuntamiento.

Las circunstancias y requisitos cuya constancia exige el artículo 10 del RM son claros y concretos. No se aprecian dificultades

para su expresión y obtención de los documentos que se incorporen al expediente.

7-5. *Publicidad del Registro Municipal.*—El artículo 12 del RS preceptúa que el Registro Municipal, que fué creado según el artículo 4.º de la Ley de 1945, «a efectos informativos», será público. La publicidad se llevará a cabo por exhibición de los libros en el Ayuntamiento durante las horas de oficina y siempre que no sean utilizados; y mediante la expedición de certificaciones, autorizadas por el Secretario con referencia a todo o parte del contenido del Registro. Las certificaciones podrán ser, también, negativas, acreditándose así que determinada finca no ha sido incluida en el Registro Municipal; en este caso se hará constar si se halla en trámite el expediente de inclusión. Las certificaciones se expedirán dentro del plazo de un mes que señala el artículo 43 de LS, a solicitud escrita de cualquier persona; y devengarán iguales derechos que las demás expedidas por el Ayuntamiento.

7-6. *Solicitud y requerimiento para inclusión de fincas.*—La solicitud de inclusión de una finca, que puede ser presentada por cualquier persona, debe contener los requisitos que señala el artículo 14 RS. Los datos del artículo 10-1-d), e), f) y h) deberán acreditarse mediante las certificaciones correspondientes. El Ayuntamiento podrá exigir al solicitante anticipo de las cantidades necesarias para sufragar los gastos del expediente. Y de cualquier cantidad que la Corporación satisfaga en cumplimiento del RS se resarcirá, en su caso, por ejecución forzosa y vía de apremio, en aplicación de la norma general del artículo 211 de LS y conforme al artículo 737 de la Ley de Régimen Local y concordantes.

El artículo 13, apartado b), permite que un Órgano urbanístico, de oficio o a instancia de otro Organismo público, requiera al Ayuntamiento para la incoación de expediente de inclusión de alguna finca; según el artículo 14-2 los requisitos son mínimos, y es obligatorio para los Ayuntamientos examinar la procedencia de la inclusión, con los efectos de subrogación antedichos. Se llama especialmente la atención de los Delegados provinciales del Ministerio de la Vivienda sobre esta misión, que se encomienda a su celo. Las

Comisiones provinciales de Urbanismo serán normalmente las que deban actuar en la forma indicada.

7-7. *Tramitación del expediente.*—La inclusión de fincas en el Registro Municipal se sujeta a la tramitación prevenida en el artículo 15 RS, cuyo cumplimiento es esencial y se desarrolla minuciosamente; debe tenerse en cuenta que las notificaciones, especialmente las que han de practicarse al propietario y a los titulares de derechos reales y situaciones jurídicas inscritas o anotadas en el Registro de la Propiedad, han de realizarse con la mayor precisión, sin la cual podría ser ineficaz la actuación. Y en todo caso los requisitos formales son la garantía del procedimiento.

Se atribuye a los Delegados provinciales del Ministerio de la Vivienda función primordial: la incoación del procedimiento se comunicará por el Alcalde a la Delegación provincial dentro de los ocho días, a partir del siguiente al de adopción del acuerdo, que podrá formalizarse mediante resolución de la Alcaldía, todo conforme al artículo 15-1-b) y c). Según el apartado 2 de dicho artículo, se comunicará a la misma el acuerdo que recaiga; ello permitirá al Delegado controlar los términos para la subrogación prevenida en el apartado e).

Los recursos se señalan en el artículo 16 RS en relación con el 220 LS; contra el acuerdo municipal cabe alzada, en el plazo de quince días, ante la C.P.U., que pone fin a la vía gubernativa; cuando ésta actúe por subrogación, cabe alzada ante el Ministerio de la Vivienda. Agotada la vía gubernativa podrá interponerse el oportuno recurso contencioso-administrativo.

7-8. *Subrogación especial.*—El número 1-e) del artículo 15 dispone que en todo caso debe recaer Acuerdo sobre la inclusión de una finca en el Registro Municipal dentro del plazo de seis meses desde la incoación del expediente. Si no se adoptare, dando lugar o rechazando la inclusión, habrá lugar a la subrogación prevenida en el artículo 8-2; como antes se indicó—epígrafe 7-2—, esta subrogación especial no produce cambios en el Órgano encargado de llevar el RM, sino sólo al efecto de que el Acuerdo no adoptado a su debido tiempo por el Ayuntamiento deberá adoptarse por la Comisión provincial de Urbanismo; y con tal fin, de oficio o a ins-

tancia de parte, aquél remitirá el expediente a dicha Comisión para que resuelva.

7-9. *Publicación.*—El número 2 del artículo 15 es importante: El Acuerdo por el que se impone la obligación de edificar en plazo y bajo condiciones determinadas debe ser publicado y notificado, y además comunicado a la Delegación provincial, que conocerá, así, que ha recaído resolución en el expediente y podrá controlar el resultado real.

7-10. *Requerimiento de Organo urbanístico.*—Según el artículo 17 del RS, en el caso de que un Organo urbanístico hubiere requerido al Ayuntamiento para la inclusión de fincas en el RM, en la forma prevista en el artículo 13 y la Corporación no acordare dicha inclusión, el Ayuntamiento elevará el expediente, de oficio, a la Comisión provincial de Urbanismo, en el plazo de quince días siguientes a la adopción del acuerdo negativo; se producirán los efectos indicados en el artículo 17: revisión del acuerdo, silencio positivo y posibilidad de recurso de alzada ante el Ministerio de la Vivienda.

7-11. *Constatación en el Registro de la Propiedad.*—El artículo 18 preceptúa la forma en que la obligación de edificar debe hacerse constar en el Registro de la Propiedad, previa la inclusión de la finca en el RM. El Acuerdo de inclusión es ejecutivo, sin perjuicio de los recursos que procedan; por tanto, la inclusión en el RM se ordenará por el Alcalde en cumplimiento del Acuerdo del Ayuntamiento y, en su caso, de la Comisión provincial de Urbanismo cuando el RM sea llevado por la Corporación y este Organo urbanístico haya acordado la inclusión de una finca por vía de subrogación o de recurso—arts. 16 a 18 RS—; se cumplimentará por el Secretario.

Este, una vez incluída la finca en el RM, expedirá certificación en que se transcribirá literalmente el Acuerdo, se consignarán los números del libro y de la finca en el RM y la fecha de la inclusión; se hará constar, además, en dicho documento la descripción del inmueble y los datos de su inscripción en el Registro de la Propiedad, a efectos de identificación de la finca. Con dicho título, pre-

sentado por duplicado, se extenderá la nota marginal prevenida en el artículo 18 RS. Por análogo procedimiento se harán constar en dicho Registro las modificaciones del plazo de edificación.

El artículo 19 RS asegura la situación jurídica de edificación forzosa cuando la finca no está inmatriculada o no conste inscrita a nombre de su propietario. Esta posibilidad, ya prevista en el Reglamento de 1947, evita el que algún especulador hábil busque en tal forma el fraude de la Ley. Se han articulado un remedio inmediato y una solución. Por el primero se extiende Anotación Preventiva de efectos transitorios, y para resolver la cuestión planteada el Alcalde requerirá a los interesados para que en el plazo de un mes aporten la documentación necesaria con el fin de subsanar el defecto. Si no lo verificaren, el número 2 del artículo 19 ordena que se incoe el procedimiento oportuno, en nombre del propietario y a su costa, para practicar las inscripciones necesarias. En su virtud, el Alcalde, que según el artículo 19 ostentará la representación legal del propietario, previo informe de los Servicios jurídicos, si los hubiere, del Secretario Letrado, y en su defecto de Letrado hábil para emitirlo, dada la trascendencia de su actuación, incoará el procedimiento que corresponda conforme a la Legislación hipotecaria hasta cumplir lo preceptuado en los artículos 18 y 19 RS.

8. VALORACIÓN.

La Ley del Suelo, en su artículo 145, ordena que la inclusión de una finca en el RM dé lugar a su valoración, que se consignará en el mismo. En el artículo 20 del RS se recoge igual disposición, y en virtud del sistema adoptado, consecuencia de la Ley de 21 de julio de 1962, se indica que dicha valoración se efectuará en el mismo expediente de inclusión. Sin embargo, como es lógico, no podrá demorarse ésta hasta que se determine dicha valoración, ya que ello carecería de sentido y sería gravemente perjudicial.

Al suelo se aplicará el «valor urbanístico», aunque se trate de finca edificada. Para obtenerlo se utilizarán los Índices Municipales de Valoración del Suelo, y en su defecto la valoración se señalará conforme a los criterios de la Ley del Suelo y de la de 21 de

julio de 1962, y según especifican los Decretos de 21 de agosto de 1956 y el número 343 de 21 de febrero de 1963. En ningún supuesto se aceptará el «Valor comercial». En todo caso se aplicarán las «Instrucciones» aprobadas para redacción de los Índices por la Comisión Interministerial creada por la citada Ley de 1962.

Se valorarán, también, los otros bienes o elementos como edificaciones, plantaciones, etc., a los que se aplicarán los criterios generales de la legislación de expropiación forzosa. En cumplimiento del número 3 del citado artículo 145 se señalarán las indemnizaciones que, en su caso, hayan de abonarse a los arrendatarios o titulares de otros derechos que deban extinguirse, de acuerdo con lo previsto en la legislación de expropiación forzosa.

Para obtener las valoraciones, según el número 3 del artículo 20 RS, se aplicarán las normas de procedimiento de la legislación de expropiación forzosa; en consecuencia, a falta de avenencia con los interesados, deberá resolver sobre la valoración el Jurado provincial, sin perjuicio de los recursos posteriores. Señalada la valoración, y en virtud del documento que la acredite, resolución del Jurado provincial, de los Tribunales o aveniencia, según los casos, se consignará en el RM en el folio correspondiente.

Es necesario prestar una especial atención a la valoración de los inmuebles incluidos en el RM, puesto que el valor ha de servir de tipo en la subasta y su cuantía es decisiva. Y en cuanto a su modificación, véanse los epígrafes 12 y 16 de esta Circular.

9. PRÓRROGA DEL PLAZO DE EDIFICACIÓN.

El plazo señalado inicialmente para edificar una finca podrá ser en ocasiones prorrogado. Pero debe cuidarse que las prórrogas no sean subterfugio para eludir el mandato legal. De ahí que el artículo 22 RS exija: que la solicitud se presente al menos dos meses antes del vencimiento del plazo vigente; que se justifique la causa de la petición; y que se acompañe el permiso o licencia de construcción, el programa que indique su ritmo y el proyecto de la obra con su estudio económico. Si el Proyecto figura en el Ayuntamiento por haber sido presentado y archivado con anterioridad, bastará la oportuna referencia.

Las prórrogas están previstas en el artículo 143 LS y son: de un año si lo acordara el Ayuntamiento, de dos años por resolución de la Comisión provincial de Urbanismo, y por tiempo mayor si así lo acuerda la Comisión central de Urbanismo, hoy el Excelentísimo señor Ministro de la Vivienda, que asume las facultades de aquélla.

Se entiende que las prórrogas no pueden ser sucesivas sin perjuicio de que, si procede, se incoe un nuevo expediente de señalamiento de plazo. Como antes se indicó—6-11—, las prórrogas se harán constar en el RM y en el Registro de la Propiedad en la forma prevenida por el artículo 18 RS.

10. PLAZOS ESPECIALES.

Se ha previsto en el artículo 23 RS la concesión de plazos especiales de edificación en los casos, justificados, en que las circunstancias que concurren lo aconsejen. Se trata de los solares pertenecientes a determinadas Empresas y a las Entidades de Derecho Público. El señalamiento del plazo especial se solicitará del Ayuntamiento, el cual, con su Acuerdo, remitirá el expediente a la Comisión provincial de Urbanismo y ésta, con su informe, lo elevará para su resolución por el Ministro de la Vivienda en funciones de Comisión central de Urbanismo.

Si el solar, por su pertenencia anterior a otra persona o por cualquier otra circunstancia, tuviere ya señalado plazo de edificación, el especial producirá efectos de prórroga, pero no se tramitará por las normas generales, sino por las específicas del artículo 23 RS y no estará limitado en cuanto al tiempo. Es aconsejable la prudencia en la concesión de estos plazos especiales.

Los solares de propiedad municipal están sometidos, como todos, a la legislación de edificación forzosa, y también pueden excluirse cuando sea conveniente, conforme al artículo 7.º RS—5-3—. No obstante, se ha previsto en el inciso final del artículo 23-1 que puede incoarse de oficio un expediente de plazo especial. Parece oportuno que los Ayuntamientos, atendidas y ponderadas las circunstancias que en cada ciudad concurren, redacten un Programa de edificación de los solares que les pertenezcan, discriminando aquéllos que se proponga edificar el propio Ayuntamiento y los

que considere oportuno enajenar con tal fin. Este Programa puede tramitarse y aprobarse como determinación de plazo especial por las normas del artículo 23 RS. La facultad de solicitar la incoación del expediente de inclusión en el RM, concedida en el artículo 13 RS, se aplicará, cualquiera que sea la persona, natural o jurídica, propietaria de la finca, y por tanto a las de los Ayuntamientos y a los demás entes públicos.

La concesión de plazos especiales para edificar solares de empresas privadas se atenderá a los requisitos del artículo 23-2 RS. Deberá exigirse justificación suficiente de la petición y no podrá otorgarse cuando se prevean fines especulativos.

Existe otro caso de concesión de plazo especial, tipificado por diversas condiciones; se trata del supuesto contemplado en el artículo 24 RS, en el que con el fin de auxiliar a la iniciativa privada que coadyuve a la gestión urbanística, se ha previsto que los plazos de edificación de los solares resultantes sean señalados por el Organismo de quien inmediatamente dependan o que controle la actuación de los urbanizadores.

Los plazos especiales de edificación no obstan a que el inmueble se incluya en el RM; claro que se aplicará la regla general del artículo 9.º, es decir, se incluirá la finca cuando el plazo no sea superior a cinco años, y, en su caso, cuando falte por transcurrir dicho término. Cuando el plazo especial se conceda en virtud del artículo 24 RS, la inclusión en el RM se practicará mediante certificación del Organismo urbanístico a que dicho precepto se refiere.

11. INCUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN DE EDIFICAR.

El RM informa sobre la situación urbanística de edificación forzosa para que la construcción se lleve a cabo en el plazo y con el ritmo previstos. La obligación ha de cumplirse estrictamente para que el sistema funcione. De ahí que el artículo 25 RS encomiende al Ayuntamiento la adopción del Acuerdo que, en su caso, declare incumplida la obligación de edificar, bien por propia iniciativa, a requerimiento de un Organismo urbanístico o en virtud de denuncia de cualquier persona.

Dicho artículo se remite en cuanto a procedimiento, en lo per-

tinente, a los 15 a 17, que regulan el de inclusión de las fincas en el RM; en consecuencia, el trámite será el del artículo 15 y cabrán los recursos previstos en el artículo 16 y el especial del 17.

De poco serviría aquilatar trámites y garantías para el señalamiento de plazos de edificación forzosa si, consignados aquéllos en el RM, su incumplimiento no produjera efectos drásticos. Por ello el RS vuelca el acento de eficacia en la actuación de los Alcaldes y Delegados provinciales del Ministerio de la Vivienda. Estos, que por la preceptiva comunicación—art. 15 RS— tendrán conocimiento del detalle del expediente, podrán conseguir que, si ha lugar, sea efectiva la subrogación ordenada.

De conformidad con el artículo 26 RS, firme en vía gubernativa el Acuerdo que declare incumplida la obligación de edificar y la finca en situación de enajenación forzosa, el Alcalde debe remitir al Registro de la Propiedad un testimonio de los particulares del expediente, autorizado por el Secretario, en el que se hará constar: descripción del inmueble, datos de su inscripción en el Registro de la Propiedad y de su inclusión en el municipal; indicación expresa de que se han cumplido los trámites ordenados en el RS, con precisión de las fechas en que se practicaron las notificaciones y las de publicación; y se transcribirá literalmente el Acuerdo, consignándose su firmeza.

El Testimonio se expedirá por duplicado y, extendida la Nota del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, se presentará en el Registro de la Propiedad, en el que se practicará el asiento prevenido en el artículo 26 RS. Uno de los ejemplares, con la nota acreditativa de su despacho, se devolverá al Alcalde, el cual decretará su toma de razón en el Registro Municipal, según el artículo 10-2 de dicho Reglamento y la Orden Ministerial de 24 de julio de 1964.

La copia del Testimonio, en que se habrá consignado la referencia a su constancia en el RM, se incorporará al expediente. También se unirán al mismo las comunicaciones que dirija el Registrador de la Propiedad respecto de los cambios de titularidad y modificaciones objetivas de la finca, según lo dispuesto en el artículo 27-3 RS.

12. SOLICITUD DE VENTA FORZOSA.

El artículo 28-1 del RS recoge lo dispuesto en el artículo 146 LS. Antes de anunciarse la subasta cualquier persona puede solicitar del Ayuntamiento, en escrito con firma legitimada, la adquisición de la finca. El precio de enajenación será el que figure como valoración en el RM. El número 2 del mismo artículo atribuye al Ayuntamiento la facultad de adoptar el Acuerdo por el que se proceda a la expropiación de la finca en favor del peticionario; o en su lugar que se inicie o continúe el procedimiento de enajenación forzosa, concediendo en este caso al solicitante derecho de tanteo.

En el primer supuesto se señalará un plazo de quince días para que pueda convenirse de mutuo acuerdo la adquisición, en los términos prevenidos por el artículo 24 de la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954; el Acuerdo se notificará al solicitante, que en la expropiación será considerado como «beneficiario», y al titular o titulares de la finca. La avenencia ha de recaer tanto en cuanto a la enajenación en sí como por lo referente al justiprecio de la finca, porque aunque el «valor urbanístico» es fijo, pudieron haber variado las circunstancias objetivas, transcurrido el plazo del artículo 99 LS; y en todo caso los demás elementos valorables del inmueble pueden haber alcanzado otro justiprecio, por nuevas edificaciones, mejoras admisibles en expropiación, etc. Si se obtiene avenencia se formalizará la escritura de adquisición por expropiación. Cuando no se llegare a ella, así como en el supuesto en que el Ayuntamiento hubiere acordado seguir el procedimiento de enajenación forzosa por subasta, se utilizará el regulado en los artículos 34 y siguientes del RS, con la ventaja para el peticionario, según ya se indicó, de concederle derecho de tanteo.

13. ADQUISICIÓN PARA EL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO.

El artículo 29 RS—que desarrolla el 146-2 LS—permite al Ayuntamiento adquirir los inmuebles incluidos en el RM antes de anunciarse la subasta, precisamente con destino al Patrimonio Municipal del Suelo y con la finalidad de edificarlos. La adquisición se pro-

duce por expropiación y la inclusión en el RM presupone declaración de utilidad pública y de necesidad de ocupación.

Los artículos 13 y 15 del Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales y 72 a 76 de la LS, regulan el Patrimonio del Suelo, el cual tiene por objeto no sólo prevenir, encauzar y desarrollar la ordenación urbana, sino también facilitar la ejecución de los planes de ordenación y muy especialmente la inmediata preparación y enajenación de solares edificables y la reserva de terrenos de futura utilización. El artículo 29 RS cumplimenta el 72 de la LS y en cierto modo el 73. De otra parte, dados los términos de los artículos 15 del citado Reglamento de Bienes y 73-3 de la LS, si el Ayuntamiento adquiere por cualquier otro medio bienes incluidos en el RM, si están afectados por algún Plan se incorporan también al Patrimonio Municipal del Suelo.

Según el número 3 del artículo 29, el justiprecio de adquisición será el «valor urbanístico» del suelo y el valor de las edificaciones y demás elementos del inmueble que constará ya en el RM. La adquisición se formalizará mediante el otorgamiento de escritura pública si consintiere el interesado, y en otro caso mediante Acta de Ocupación y Pago, o de depósito del precio si no pudiera satisfacerse éste.

Las fincas adquiridas se harán constar en el inventario municipal y se inscribirán preceptivamente en el Registro de la Propiedad, conforme a las normas generales.

14. EXPROPIACIÓN PARA ENAJENAR.

Los Ayuntamientos, las Comisiones provinciales de Urbanismo u otros Organos urbanísticos, entre los que deben contarse la Comisión de Planeamiento y Coordinación del Area Metropolitana de Madrid y la Gerencia de Urbanización, podrán, según los artículos 146-3 LS y 30-1 RS, aplicar el Sistema de Expropiación Forzosa a todas o parte de las fincas incluidas en el RM, aunque no se haya declarado el incumplimiento de la obligación de edificar y en todo caso antes de anunciarse la subasta.

Constituye requisito para ello el que los inmuebles estén comprendidos en un Plan Parcial de Ordenación, o en su defecto que

concurran las dos circunstancias señaladas en los apartados a) y b) del número 2 del artículo 104 LS, es decir, que todas las fincas a que el sistema se aplique integren núcleo unitario de edificaciones y servicios rodeado por otros Sectores de régimen distinto.

Según el número 2 del artículo 30, la simple inclusión de la finca en el RM presupone declaración de utilidad pública y necesidad de ocupación. El justiprecio será el señalado en el apartado anterior y se formalizará mediante los documentos citados en él.

El Organismo expropiante podrá enajenar los inmuebles adquiridos, con obligación de edificarlos y sujeción a lo dispuesto en los artículos 152 a 156 LS, en cuanto a precio y trámite. No obstante se aplicarán las disposiciones especiales que regulan las enajenaciones de inmuebles por algunos Organismos, como el Decreto de 5 de junio de 1963, número 1.510, para la Gerencia de Urbanización.

De conformidad con el artículo 146 LS, número 4, si el beneficiario no manifestare lo contrario—y salvo supuestos excepcionales no podrá hacerlo ni el Ayuntamiento que adquiera para su patrimonio ni el Organismo urbanístico para enajenar—, la expropiación será absoluta, es decir, del dominio y de los demás derechos reales, gravámenes y situaciones jurídicas que pesen sobre la finca, para lo cual se entenderán las actuaciones con los respectivos interesados, según la legislación de Expropiación Forzosa, con el fin de obtener la inscripción libre de cargas en el Registro de la Propiedad.

15. NORMAS GENERALES DEL PROCEDIMIENTO DE ENAJENACIÓN FORZOSA.

En virtud del artículo 4.º de la Ley de 21 de julio de 1962, existen dos procedimientos de enajenación forzosa, el prevenido en el artículo 147 de la LS y el regulado en los artículos 34 y siguientes del RS. No obstante a ambos se aplican determinados preceptos comunes.

Son normas generales las contenidas en los artículos 31 y 32 RS. En el número 1 del primero se afirma el carácter expropiatorio del procedimiento, con aplicación de lo dispuesto en las Reglas segunda y quinta del artículo 32 del Reglamento Hipotecario, según

su redacción por Decreto de 17 de marzo de 1959. Así se «fijan» la titularidad y derechos sobre las fincas; hecha constar la nota marginal son irrelevantes para el expropiante los derechos que luego se inscriban en el Registro y ello permite la cancelación de las cargas con la fluidez imprescindible y las garantías necesarias. No es preceptiva la citación o notificación de los que hayan inscrito o anotado su derecho con posterioridad a la fecha de dicha Nota, aunque pueden comparecer en el expediente como interesados.

En la misma línea, el número 3 del artículo 31 remueve los principales obstáculos observados al aplicar la legislación anterior, dimanantes de la incomparecencia de los interesados, de situaciones de capacidad incompleta, de limitaciones del dominio y otras semejantes. Con dicho fin se aplicarán los artículos 5.º y 6.º de la Ley de Expropiación Forzosa; el Ministerio Fiscal representará a los interesados y las cantidades oportunas se consignarán en el Juzgado o en la Caja General de Depósitos a favor de quienes acrediten su derecho a percibirlos.

Según el número 5 del citado artículo, para la formalización del título de enajenación se aplicarán las disposiciones del artículo 37 RS.

El artículo 32 enuncia los procedimientos que pueden seguirse, ya citados. Añade que el procedimiento especial del RS—más ágil, justo y adecuado para salvar las dificultades jurídico-privadas—, se seguirá preceptivamente cuando se haya incoado a requerimiento de Órgano urbanístico o mediante solicitud privada. Concuierda, así, con el artículo 28-4 del mismo RS.

También son normas generales de ambos procedimientos la «situación permanente de enajenación forzosa» y el «desahucio y lanzamiento» que luego se glosarán, así como la liberación de gravámenes.

16. PROCEDIMIENTO DEL ARTÍCULO 147 DE LA LEY DEL SUELO.

El RS dedica a dicho procedimiento el artículo 33 y se remite a los trámites prevenidos en el mismo. Sin embargo, como el artículo 4.º de la Ley de 21 de julio de 1962 dispone que el incumplimiento de la obligación de edificar produce «inmediatamente» la

iniciación del procedimiento de enajenación forzosa, se ha estimado derogada la «retención» que con carácter general se concedía al propietario que incumpliere su obligación de edificar. Por ello el plazo de dos años señalado en el número 1 del artículo 147 debe entenderse referido específicamente al que se haya precisado para la edificación. Es decir, que declarado el incumplimiento y hecha constar la situación de enajenación forzosa en el Registro de la Propiedad y en el RM, debe procederse a la enajenación.

La subasta se anunciará por el tipo de licitación repetidamente consignado: el «valor urbanístico» del suelo y el justiprecio de las edificaciones y otros elementos valorados, según los artículos 20 y 33 RS. Debe aclararse que así como al tratar del artículo 28, «solicitud de venta forzosa», se indicó la posibilidad de un reajuste de la valoración de la finca por las razones que se alegaron—epígrafe 12—, cuando se trate de aplicar los procedimientos de enajenación forzosa no cabrá pretender modificaciones en las citadas valoraciones; es cierto que puede darse lugar a ellas—y así lo aceptan el artículo 99 LS y el Decreto de 21 de febrero de 1963—y los interesados podrán promover las actuaciones para la modificación; pero en todo caso antes de iniciarse los citados procedimientos de enajenación forzosa, cuya eficacia exige eludir toda clase de dilaciones y habilitades. El precio de subasta será, por tanto, el que figure en el RM en el momento de ser anunciada ésta.

Dicha subasta se convocará y celebrará conforme al Reglamento de Contratación de las Entidades Locales de 9 de enero de 1953; pero a solicitud previa del propietario podrá acordarse que se admitan pujas a la llana. El precio de adjudicación, aunque fuere superior al de licitación, quedará a favor del propietario, deducidos los gastos.

Si quedare desierta la primera subasta se anunciará de nuevo en el plazo de seis meses y con rebaja del 25 por 100 del tipo de licitación. Si también la segunda quedare desierta el Ayuntamiento podrá adquirir la finca por el tipo de licitación de la última subasta, «con destino a la edificación conforme al Plan».

17. PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE ENAJENACIÓN FORZOSA.

Según el artículo 34-1, cuando se utilice el procedimiento especial, el Alcalde remitirá el expediente al Notario a quien por turno de oficio corresponda para que tramite la ejecución mediante pública subasta; se acompañará certificación del Registro de la Propiedad de la vigencia del asiento que acredite la situación de enajenación forzosa. El procedimiento, como el del artículo 147 LS, se sigue a costa del propietario. El Ayuntamiento anticipará los gastos y se resarcirá de ellos con cargo al precio del inmueble.

En el artículo 35 se especifica la tramitación del procedimiento. Es de destacar el número 8, según el cual el Ayuntamiento, a la vista del Acta de la subasta y de las de oposición, en su caso, la aprobará si procediere realizando la adjudicación definitiva; se aplicará el silencio positivo con plazo de treinta días. El número 10 destina al Patrimonio Municipal del Suelo las cantidades depositadas, descontados los gastos, si no se satisficiera el precio de adjudicación dentro de plazo.

El artículo 36 da normas sobre liberación de gravámenes; debe tenerse en cuenta que es imprescindible, como se ha indicado, que se cumplan los trámites de inclusión de la finca, valoración, declaración de incumplimiento y ejecución. Con estas garantías el procedimiento producirá, cumplidos a su vez los trámites del mismo, la «purga» o liberación de cargas y gravámenes.

Se encomienda en el artículo 37 al Alcalde y al Secretario del Ayuntamiento la representación de los interesados en los casos que especifica. Con ello se asegura la eficacia del procedimiento.

En el artículo 38 se regula la inscripción a favor del adjudicatario y la cancelación de cargas y gravámenes mediante la presentación de la escritura en la que deberán constar acreditados los requisitos esenciales del procedimiento, para lo cual el Notario, con referencia al expediente, consignará los particulares de las notificaciones, publicaciones y celebración de la subasta.

Es necesario hacer constar en la escritura las condiciones y plazo de edificación a que quede obligado el adquirente, que será de un año según el artículo 150 LS, e indicar las que se hayan impuesto para la subasta; dichas circunstancias se consignarán,

también, en la inscripción que se practique en el Registro de la Propiedad, y en el asiento correspondiente del RM, mediante copia del documento inscrito indicada en el número 3 del artículo 38.

Si la subasta hubiere quedado desierta o quebrare por no haberse satisfecho el precio, el Notario lo comunicará al Alcalde según el artículo 39; y el Ayuntamiento, en el plazo de seis meses a partir de dicha fecha, podrá adquirir el inmueble con destino al Patrimonio Municipal del Suelo, o bien para enajenarlo, según autoriza dicho artículo en su número 1; la enajenación, como en los casos anteriores, se realizará conforme a los artículos 152 y siguientes LS o disposiciones específicas. El precio de adquisición será el de licitación más los gastos producidos, formalizándose la escritura según previene el artículo 37. El Notario, al mismo tiempo que al Alcalde, dirigirá una comunicación al Delegado provincial del Ministerio de la Vivienda, con indicación de que ha cumplido lo ordenado en el RS.

18. NUEVO PLAZO DE EDIFICACIÓN.

Si en caso de haber quedado desierta o quebrado la subasta, el Ayuntamiento, en el plazo de seis meses no adquiere el inmueble, el propietario podrá durante un año emprender o continuar la edificación a ritmo normal, cualquiera que hubiere sido el procedimiento de enajenación forzosa. Para ello, el artículo 39-3 exige que lo haga constar por comparecencia ante Notario, y lo acreditará ante el Ayuntamiento.

Para determinar la caducidad del nuevo plazo de edificación se aplicará lo dispuesto en el artículo 5-2 sobre «construcciones paralizadas».

19. SITUACIÓN PERMANENTE DE ENAJENACIÓN FORZOSA.

Tanto si se utilizó el procedimiento del artículo 147 como el especial, caducado el plazo de suspensión por un año concedido al propietario, la finca quedará en situación permanente de enajenación forzosa por el precio de licitación si se utilizó el procedimiento especial, y por el de la segunda subasta si fué el del artículo 147.

A ambos debe aplicarse el artículo 40 RS, conforme al cual en el tablón de anuncios del Ayuntamiento deberá constar siempre relación de las fincas en situación permanente de enajenación forzosa, consignándose su ubicación o emplazamiento, superficie, precio y número en el RM; la misma relación debe publicarse al menos una vez al año en el periódico oficial del Ayuntamiento, si lo hubiere; es conveniente, también publicarla en el B. O. de la Provincia. En la misma finca se colocará un cartel que indique: «finca en venta forzosa» y su número en el RM.

En las oficinas de la Delegación provincial del Ministerio de la Vivienda constará expuesta al público la misma relación; y el Delegado provincial comunicará la situación de enajenación forzosa a la Notaría que tramitó la ejecución.

20. DESAHUCIO Y LANZAMIENTO.

Con ellos, en su caso, debe culminar el procedimiento para salvar las dificultades que se oponen a la enajenación forzosa. El artículo 149 LS dispone que la enajenación de una finca incluida en el RM producirá la definitiva extinción de los arrendamientos y demás derechos personales constituidos por cualquier título en relación con la misma, sin que repercutan de ningún modo sobre la nueva construcción ni hayan de reservarse en ella locales o habitaciones a los antiguos ocupantes; si fuere el propietario quien se propusiere acometer o terminar la edificación, producirá el mismo efecto el otorgamiento de la licencia, siempre que la pida antes de existir solicitud de adquisición por un tercero. Por último según el número 3 del mismo artículo, si no hubiere expirado el plazo o prórrogas contractuales y procediere por razón de la naturaleza de la obligación, los aludidos derechos serán indemnizados a cargo del propietario, como máximo en la cuantía señalada por la legislación de arrendamientos. El propietario que obtuviere la extinción de los arrendamientos por inclusión de finca en el RM, viene obligado a iniciar la construcción en el plazo de un año, prorrogable por otro excepcionalmente—art. 150-2-3 LS—. No existe, por tanto, derecho de retorno, cualquiera que sea el procedimiento de enajenación utilizado, ni cuando el propietario solicite la inclusión. Es determinante para este efecto el que figure la finca en el RM.

El artículo 41 RS ordena que, si fuere necesario, se dará posesión de la finca al adquirente—o al propietario en su caso—a petición del mismo y se procederá al desahucio y lanzamiento de los ocupantes del inmueble. Decretará y ejecutará aquéllos el Ayuntamiento; las actuaciones tendrán carácter administrativo, conforme al artículo 54 del Reglamento de Expropiación Forzosa; se aplicará, asimismo, lo establecido en el artículo 53 de este último y, por tanto, el Alcalde notificará a los ocupantes de la finca el plazo en que deban desalojarla, de acuerdo con las circunstancias y respetando en cualquier caso los plazos mínimos exigidos en el artículo 114, número 9, de la Ley de Arrendamientos Urbanos y artículos 53 y 54 REF. Por analogía, y en cuanto no esté especialmente dispuesto, se aplicarán los artículos 108 y siguiente del Reglamento de bienes municipales de 27 de mayo de 1955.

21. EXCLUSIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE ENAJENACIÓN FORZOSA.

El artículo 148 LS permite, en determinados supuestos, la exclusión de un inmueble de la enajenación forzosa. En acatamiento al precepto legal, el artículo 42 RS autoriza al propietario de finca incluida en el RM que «antes de iniciarse el procedimiento de enajenación forzosa» solicite del Ayuntamiento el aplazamiento, comprometiéndose a enajenar la finca en las condiciones del artículo 148-1 citado: otorgamiento de escritura pública y sometimiento expreso a la obligación de edificar según Plan y dentro de los plazos señalados en el artículo 150 LS, normal de un año y prórroga excepcional de otro. Desarrolla el RS la LS y señala: que la solicitud debe presentarse dentro del plazo de ocho días a partir de la fecha en que se hubiere notificado el Acuerdo de haber quedado incumplida la obligación de edificar; que la escritura se otorgue dentro del plazo de tres meses desde la fecha de dicho Acuerdo «si el Ayuntamiento acordare acceder a la solicitud»; que si no se otorgara o no se cumpliera el plazo de edificación previsto proseguirá el procedimiento de enajenación especial del artículo 34 RS, sin que en ningún caso se reconozca derecho de reversión a favor del anterior propietario. Constan, también, dos limitaciones: que no ha lugar al aplazamiento más de una vez por cada finca, aun-

que cambie su propietario; y que tampoco cabrá cuando se hubiere presentado previamente solicitud de venta forzosa, se hubiere adoptado Acuerdo para la adquisición con destino al Patrimonio Municipal del Suelo, o iniciado el procedimiento para adquirirla con destino a la enajenación, supuestos contemplados en los artículos 28 a 30 RS.

22. EXCLUSIÓN DE SUBASTA.

El artículo 43 RS precisa un caso de exclusión más concreto que el del apartado anterior; aquí no se trata ya de un aplazamiento de la incoación del procedimiento de enajenación forzosa, sino de la subasta misma. La facultad se limita al caso en que se siga el procedimiento del artículo 147 LS; debe solicitarse del Ayuntamiento; habrán de cumplirse los requisitos del artículo 148-2 LS: publicidad, otorgamiento de escritura de mandato y entrega de documentos y títulos.

Esta exclusión de subasta caducará si no se cumplieren, en el plazo señalado, todos los requisitos o se extinguiere el mandato especial para enajenar previsto en la letra c). Si no se otorgare la escritura de mandato en el plazo de tres meses, continuará el expediente de enajenación por los trámites del artículo 34 RS. La exclusión de subasta no podrá concederse más de una vez por cada finca, aunque hubiere cambiado el titular. Y tampoco, como es lógico, podrá solicitarse en los casos regulados por los artículos 28 a 30 RS.

23. REVERSIÓN A FAVOR DEL EXPROPIADO.

Se halla prevista en los artículos 151 LS y 44 RS. Si el propietario de una finca adquirida conforme a los preceptos del RS incumpliende las obligaciones contraídas en orden a la edificación, el Ayuntamiento lo declarará así por propia iniciativa, a requerimiento del Órgano urbanístico o por denuncia de cualquier interesado.

El propietario que otorgó, o en cuyo nombre se hubiere otorgado la escritura de enajenación forzosa, podrá ejercitar el derecho de

reversión dentro del plazo de dos meses a partir de la fecha en que se le hubiere notificado el Acuerdo. Deberá comprometerse a iniciar o seguir la construcción en el plazo de seis meses desde que se le dé posesión, o se otorgue la escritura, y a terminarla en el plazo de un año señalado en el artículo 150 LS. Garantizará el cumplimiento de la obligación, por analogía, en la cuantía determinada por el artículo 135 LS; la garantía será real.

Aclara el Reglamento que además del precio de reversión propiamente dicho, que será el 75 por 100 del satisfecho por la adquisición, se satisfará el valor de las construcciones aprovechables, siempre que se hayan efectuado conforme a proyecto debidamente aprobado. Si no hay avenencia, este valor se determinará por las reglas de la expropiación forzosa. La escritura se otorgará en la forma prevenida por el artículo 37.

24. ADQUISICIÓN POR EL AYUNTAMIENTO U ORGANO URBANÍSTICO.

En el caso de que el adquirente, conforme al RS, incumpliere su obligación de edificar y, notificado, el anterior propietario no ejercitare en tiempo y forma su derecho de reversión, el Ayuntamiento, en el término de un mes, podrá adquirir el inmueble por la cantidad ya citada, 75 por 100 del precio y valoración de las construcciones indicadas.

Si el Ayuntamiento no acordare la adquisición dentro del plazo, el Ministerio de la Vivienda podrá designar un Organo urbanístico para que adquiriera la finca en las mismas condiciones.

Con el fin de seguir esta actuación, el artículo 45-3 RS dispone que el Ayuntamiento comunique a la Delegación provincial del Ministerio de la Vivienda los Acuerdos de declaración de incumplimiento por el adquirente de una finca de enajenación forzosa; y que comunique, asimismo, si lo adoptare, el de adquirir la finca. Los Delegados provinciales, a través de la Dirección General de Urbanismo, elevarán al Ministerio de la Vivienda dichas comunicaciones y vigilarán el cumplimiento de los plazos.

25. DISPOSICIONES ADICIONALES Y TRANSITORIA.

La disposición adicional primera concede derecho preferente para acoger a los beneficios de viviendas de protección oficial las fincas de edificación forzosa, siempre que reúnan los requisitos exigidos. (Orden de este Ministerio de 26-V-1965.)

Dicha circunstancia se consignará en los expedientes.

También es de gran interés la disposición adicional segunda. Según ella, las referencias a Acuerdos municipales se extienden a los de la Corporación en Comisión Permanente, Ejecutiva o de Gobierno, con lo que se especifican las situaciones especiales de Madrid y Barcelona; en su defecto, serán Acuerdos del Pleno. Se ha indicado en este documento cuál era la importante misión encomendada a los Alcaldes en el RS.

Por último, se resalta la conveniencia de extender las diligencias de adaptación al RS, previstas en la disposición transitoria, obligadas si lo solicita el particular interesado y en todo caso pertinentes por Acuerdo del Órgano actuante. Podrá controlarse así la existencia de expedientes atrasados por dificultades de orden diverso que actualmente deben resolverse.

Este Centro directivo reitera de nuevo el interés extraordinario que para el urbanismo nacional tiene el fomento de la edificación. Y que el Ministerio de la Vivienda, que ha dedicado especial atención a estos problemas, espera de todos una cooperación entusiasta y eficaz.