

A INCIDENCIA DA LEI 1/2019, DE 22 DE ABRIL, DE REHABILITACIÓN, REXENERACIÓN E RENOVACIÓN URBANAS DE GALICIA NOS CONCELLOS



Carlos Pérez González

Doutor en Dereito

Xefe do Servizo de Planeamento e Xestión do Solo do Concello da Coruña

LAS TRES “C” COMO PRINCIPIOS RECTORES DE LA NUEVA LEY DE REHABILITACIÓN



Regulación del Informe de Evaluación de los Edificios, tras la STC 143/2017, del 14 de diciembre, referenciado en el art. 29 TRLS/2015.

Se regula en los arts. 5 a 10 LRRRG.

- ✓ Corresponde a los Ayuntamientos velar por el cumplimiento de la obligación de redactar los informe de evaluación.
- ✓ Identificará el edificio con expresión de la referencia catastral e identificación registral a través del Código Registral Único a que se refiere el art. 9 de la Ley Hipotecaria.

Contenido del Informe de Evaluación:

- a) Evaluación del estado general, elementos estructurales y constructivos. En el caso de que las instalaciones requieran una inspección técnica específica, se requerirá a los propietarios o usuarios los contratos de mantenimiento, boletines, informes u otros documentos (...).
- b) Condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación, para establecer si el edificio es susceptible o no de realizar ajustes razonables.
- c) Certificación de la eficiencia energética, con el contenido que establezca la normativa vigente.
- d) En edificios catalogados y declarados BIC, la evaluación del estado de conservación de los elementos merecedores de protección cultural de acuerdo con las determinaciones del catálogo.

Obligatoriedad del informe de evaluación:

1. Es una obligación de las personas propietarias.
 2. Edificios de uso residencial de vivienda colectiva con una antigüedad superior a 50 años, salvo que las ordenanzas municipales establezcan una inferior.
 3. El resto de los edificios que establezcan las ordenanzas municipales , en función de especialidad: situación, antigüedad, tipología o uso predominante.
- Si el edificio contara con una ITE en vigor, podrán incorporarse los datos de ésta al informe de evaluación sin necesidad de realizar una nueva inspección.
 - Deberá presentarse en el Ayuntamiento del inmueble incorporarse al Libro del Edificio.

La no presentación del informe de evaluación: es considerado como una infracción urbanística “leve” de acuerdo con el art. 158.4.e) LSG/2016, en la redacción dada por la LRRRG.

Lagunas de la Ley:

- a) No establece en qué plazo hay que presentarlo
- b) Si hay que presentarlo a requerimiento municipal
- c) Y de existir requerimiento en qué plazo.
- d) Desde la entrada en vigor de la Ley.

Vigencia del IEE: 10 años desde la fecha de su elaboración, pudiendo los Ayuntamientos establecer uno menor mediante ordenanza.

Si existiera una ITE en vigor, serán 10 años transcurridos desde su elaboración.

CAPACITACIÓN PARA SUSCRIBIR EL IEE

- Arquitectos, arquitectos técnicos e ingenieros de la edificación.
- El art. 9 se remite a cualquiera de las titulaciones académicas para la redacción de proyectos o dirección de obras y dirección de ejecución de las obras de edificación, de acuerdo con la LOE.

En materia de accesibilidad, se prevé la colaboración de entidades y asociaciones de personas con discapacidad que cuenten con una acreditada trayectoria y tengan entre sus fines sociales la presentación de dicha accesibilidad.

REGISTRO DE INFORMES DE EVALUACIÓN DE LOS EDIFICIOS


- ✓ Existirá en la Comunidad Autónoma. En él los Ayuntamientos deberán registrar los informes que se presenten en el término municipal
- ✓ Se pondrá a disposición de los Ayuntamientos una aplicación informática.

PLANIFICACIÓN DE LAS ACTUACIONES EN EL MEDIO URBANO (art. 15.1)




La planificación de las actuaciones dará prioridad a las actuaciones de rehabilitación sobre las de sustitución

Y a su vez dentro las de rehabilitación a aquellas que permitan el mantenimiento de la población residente en el municipio (art. 15.2)

- 
- Rehabilitación
 - Mezcla de usos (art. 3.2.e)

- 
- Mayor compatibilidad actividades
 - Comerciales y productivas

- 
- Con el uso residencial
 - “Complejidad” (art. 3 TRLS/2015).

LA INCIDENCIA DE LA LEY DE REHABILITACIÓN EN LOS PROCESOS DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA



✓ Recuperación de la técnica de las “transferencias urbanísticas” previstas en el PXOM de A Coruña de 1985.

✓ Estaban previstas en los arts. 185 y ss del TRLS/1992.

Art. 15.3 Ley 1/2019:

3. Cuando los procesos de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas supongan el incremento de las dotaciones públicas, o cuando las determinaciones de protección del patrimonio cultural hagan inviable la materialización del aprovechamiento al que tengan derecho las personas propietarias del suelo o de las edificaciones, podrá posibilitarse, de acuerdo con el procedimiento que se determine reglamentariamente, **la transferencia del aprovechamiento urbanístico a terrenos del suelo urbano no consolidado, con ordenación en detalle aprobada, emplazados fuera del ámbito delimitado para la actuación (funcionaría como las ocupaciones directa).**

- ✓ Podrían constituir una figura útil para compensar “vinculaciones singulares” en materia de protección de patrimonio cultural.
- ✓ La Ley se remite al desarrollo reglamentario.
- ✓ Excepcionalmente se permiten las transferencias **en Suelo Urbano Consolidado**, en los que la Administración disponga de:
 - a) Aprovechamiento obtenido por la reducción del derecho a la propiedad del suelo adquirido a través de actuaciones de sustitución o venta forzosa o de expropiación forzosa por incumplimiento de la función social de la propiedad, o
 - b) Terrenos o edificaciones de su titularidad.

TRANSFERENCIAS



Obtención
dotaciones públicas



Vinculaciones
singulares en
patrimonio cultural

Obtención
dotaciones



Expropiación
forzosa



Transferencias

Ejemplo otras CC.AA. Madrid.

STS 10 de noviembre de 2008:

El Plan General de Ordenación Urbana de Madrid aquí controvertido incluye los terrenos de propiedad de los recurrentes en una de las Áreas Urbanas Consolidadas que el propio Plan delimita, en concreto en la AUC 21.01 denominada "Avenida de la Hispanidad", asignándose a dichos terrenos la consideración de Sistema Local, Zona Verde Básica (VB), para la que se contempla un tipo de gestión N-1.

Y según establecen las Normas Urbanísticas del citado Plan General "instrumentos de gestión", esta modalidad de gestión se materializa: **"Mediante actuaciones aisladas en suelo urbano para la obtención de terrenos dotaciones por expropiación forzosa, sin perjuicio de la posibilidad de su obtención por transferencia de aprovechamientos urbanísticos antes de la iniciación del expediente expropiatorio".**

Es cierto que el Plan General no concreta los detalles de la **transferencia** de aprovechamiento urbanístico a la que podría acudir para compensar a los propietarios; pero no es exigible que lo haga porque, además de no ser determinaciones propias del Plan General, sucede que el Plan General no establece que la **transferencia** de aprovechamiento sea el procedimiento acogido para la obtención de los terrenos, pues, según acabamos de ver, el cauce previsto es el de la expropiación, aunque se deja abierta "...la posibilidad de su obtención por **transferencia** de aprovechamientos urbanísticos antes de la iniciación del expediente expropiatorio".

Por lo demás, la falta de concreción que los recurrentes reprochan al Plan General se refiere a los diferentes aspectos de la **transferencia** de aprovechamiento urbanístico con la que habrían de ser compensados -localización de los terrenos de reemplazo, valoraciones y plazo de ejecución-, siendo así que, como ya hemos señalado, el mecanismo de obtención de los terrenos previsto en las Normas Urbanísticas del Plan General no es precisamente ese sino el de la expropiación, aunque dejando abierta la posibilidad de que antes de la iniciación del expediente expropiatorio se realice la compensación por la vía de la **transferencia** de aprovechamiento.

Por tanto, las carencias que señalan los recurrentes vienen referidas a una determinación -la **transferencia** de aprovechamiento urbanístico- que sólo se contempla en el Plan General como una posible alternativa a la expropiación, pero siendo ésta, la expropiación, la vía primeramente acogida para la obtención de los terrenos.

Los Estudios de Detalle no sirven para efectuar transferencias de aprovechamiento urbanístico

STS 13 mayo de 2011:

En segundo lugar, además, ni bajo el imperio de la Ley valenciana 6/1994, ni bajo la Ley estatal invocada --TR Ley del Suelo de 1976 -- se ha considerado que un Estudio de Detalle es el instrumento adecuado para proceder a transferir aprovechamiento de unas parcelas a otras que es precisamente el objeto del Estudio de Detalle aprobado por el Ayuntamiento ahora recurrente y luego declarado nulo por la Sala de instancia.

No está de más recordar que el propio artículo 14 del TR de 1976 , que "Los Estudios de Detalle no pueden alterar el destino del suelo ni aumentar su aprovechamiento urbanístico". Y en este caso una parcela ha visto incrementado tal aprovechamiento y otra disminuido.

El resurgir de las plazas de aparcamiento privadas en el subsuelo de los espacios de dominio público (art. 15.4)

“En los procesos de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas, en los terrenos destinados a dotaciones y equipamientos urbanísticos, el planeamiento podrá establecer **UNA CALIFICACIÓN DIFERENTE** para el subsuelo de los terrenos de titularidad privada que se cedan a los ayuntamientos con destino a nuevos espacios públicos, con la finalidad de permitir la **IMPLANTACIÓN DE USO PRIVADOS** con destino a plazas de aparcamiento para cubrir las necesidades de las viviendas integrantes de un ámbito sometido a una actuación de regeneración o renovación urbana,

- siempre que se garantice la viabilidad del uso previsto sobre rasante, la calidad ambiental y la debida protección del espacio urbano,
- así como la compensación que, en su caso, corresponda a la administración que haya de recibir la dotación o el equipamiento.

TÉCNICA
(omitida)



Reserva de titularidad en la
cesión (art. 11 Ley 1/1997
Suelo de Galicia)

Concesión demanial directa (Ley
9/2002 en redacción Ley 15/2004)



Convenio Urbanístico



Complejo Inmobiliario

Art. 11.1.f) LSG/1997. Previsiones del PXOM para el suelo urbano:

f) Trazado y características de la red viaria pública, con señalamiento de alineaciones y rasantes para el suelo urbano no sujeto a plan especial, y previsión de aparcamientos públicos y privados, que podrán localizarse incluso en el subsuelo de los sistemas viario y de espacios libres siempre que no se menoscabe el uso de estos sistemas.

Complejo inmobiliario (art. 26.5º y 6º TRLS/2015)

5. Cuando los instrumentos de ordenación urbanística destinen superficies superpuestas, en la rasante y el subsuelo o el vuelo, a la edificación o uso privado y al dominio público se constituirá un complejo inmobiliario de carácter urbanístico en el que aquéllas y ésta tendrán el carácter de fincas especiales de atribución privativa, previa la desafectación y con las limitaciones y servidumbres que procedan para la protección del dominio público. Tales fincas podrán estar constituidas, tanto por edificaciones ya realizadas, como por suelos no edificadas, siempre que su configuración física se ajuste al sistema parcelario previsto en el instrumento de ordenación.

6. La constitución y modificación del complejo inmobiliario privado, del tipo de los regulados como regímenes especiales de propiedad, por el artículo 24 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, deberá ser autorizada por la Administración competente donde se ubique la finca o fincas sobre las que se constituya tal régimen, siendo requisito indispensable para su inscripción, que al título correspondiente se acompañe la autorización administrativa concedida o el testimonio notarial de la misma.

No será necesaria dicha autorización en los supuestos siguientes:

- a) Cuando el número y características de los elementos privativos resultantes del complejo inmobiliario sean los que resulten de la licencia de obras que autorice la construcción de las edificaciones que integren aquel.
- b) Cuando la modificación del complejo no provoque un incremento del número de sus elementos privativos.

A los efectos previstos en este número se considera complejo inmobiliario todo régimen de organización unitaria de la propiedad inmobiliaria en el que se distingan elementos privativos, sujetos a una titularidad exclusiva, y elementos comunes, cuya titularidad corresponda, con carácter instrumental y por cuotas porcentuales, a quienes en cada momento sean titulares de los elementos privativos

El Reglamento de la Ley del Suelo, se remite a la regulación estatal relativa a los complejos inmobiliarios:

Art. 368.8º: “Por lo que se refiere a los complejos inmobiliarios o a la construcción de fincas en régimen de propiedad horizontal se estará a lo dispuesto en la legislación estatal vigente”.

HABILITACIÓN A LOS PLANES ESPECIALES (art. 25).

Los planes especiales para actuaciones de RRR, podrán:

- a) Excluir el criterio de mantenimiento de la trama urbana, de las alineaciones y de las rasantes en los conjuntos históricos, justificando la COHERENCIA y la COMPATIBILIDAD con los valores culturales.
- b) Delimitar ámbitos que deban ser objeto de las actuaciones sobre el medio urbano (art. 12). En la práctica una delimitación poligonal.
- c) Modificar las determinaciones y del ÁMBITO del PXOM para incluir inmuebles para paliar el déficit de aparcamientos, equipamientos o dotaciones, públicos o privados, existentes en el ámbito, sin sujetarse a los trámites de alteración de los PXOM.

TRAMITACIÓN SIMPLIFICADA DE LAS MODIFICACIONES DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO EN EL MEDIO URBANO

✓ Introduce el procedimiento simplificado de MP de PXOM, PERI y PEPRO, que afecten a ámbitos de suelo urbano para actuaciones de RRR.

Requisitos:

- a) que no se aumente el aprovechamiento lucrativo.
- b) Que las superficie no supere los 10.000 mt².
- c) Que no afecte a una superficie superior al 1% del suelo urbano del municipio. En los de menos de 5.000 habitantes será el 3%.
- d) Que no modifique la clasificación del suelo.
- e) Aquellas que modifiquen exclusivamente las ordenanzas con un alcance reducido y de escasa entidad.

No tienen este carácter las que tengan una incidencia negativa en el ambiente, la movilidad, las infraestructuras o el patrimonio cultural.

PROCEDIMIENTO:

TRÁMITE AMBIENTAL PRECEPTIVO: Se solicitará informe al órgano ambiental, que deberá pronunciarse en el plazo de 1 mes. Transcurrido un cual sin respuesta: “No es necesaria la tramitación ambiental”.

Si el órgano ambiental considera que debe solicitar algún informe sectorial, podrá acordar la ampliación del plazo anterior, que no podrá ser superior a 1 mes adicional, dando cuenta al Ayuntamiento.

PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN SIMPLIFICADA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL EN EL MEDIO URBANO.

Regla clave. Los plazos se acorta a 1 mes.

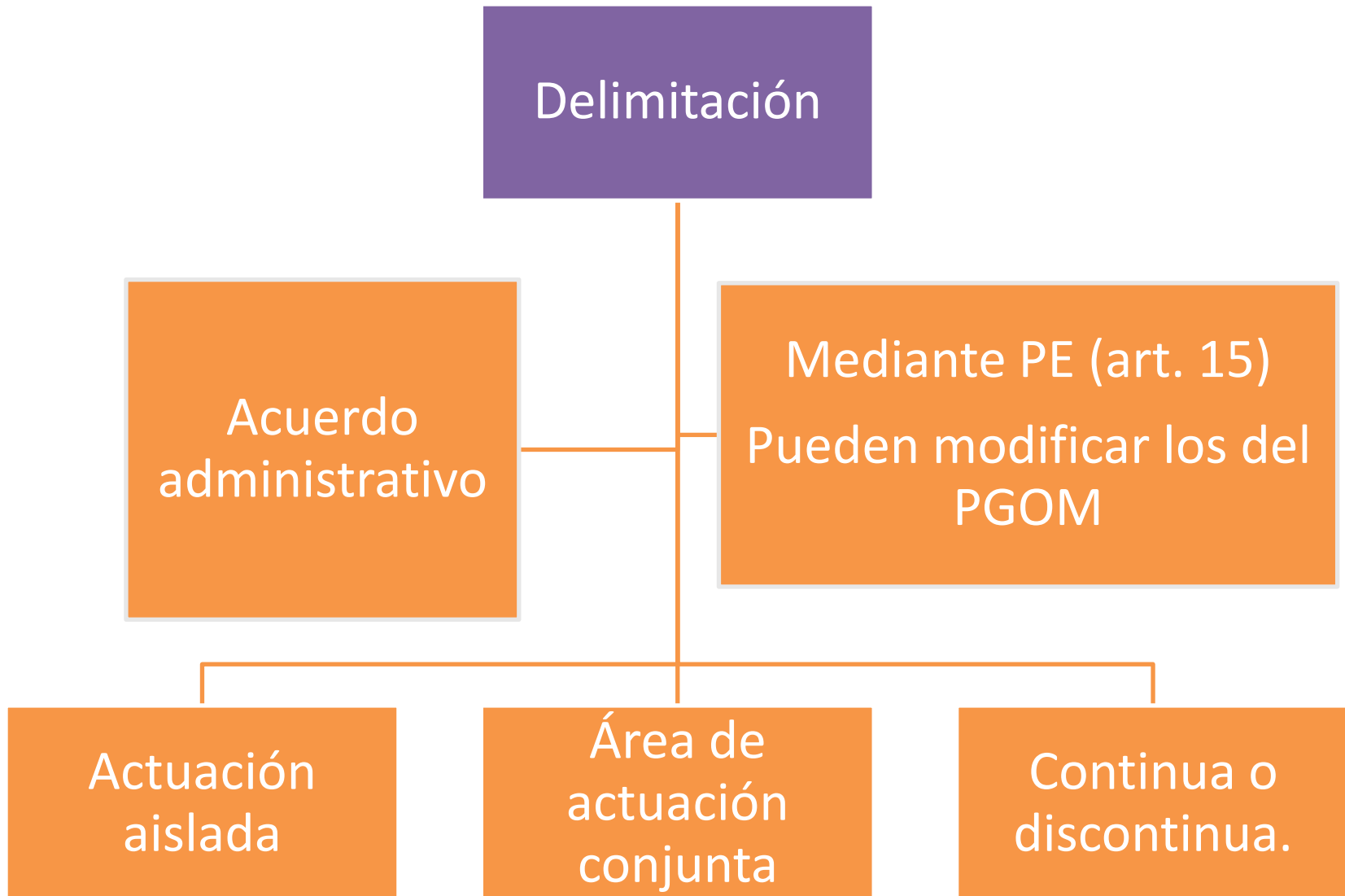
A) Aprobación inicial por el Ayuntamiento y exposición al público 1 mes.

Simultáneamente, solicitud de informes sectoriales. La DX de Urbanismo solicitará los informes autonómicos: 1 mes. Silencio positivo.

B) Aprobación provisional por el Ayuntamiento y remisión a la DX de Urbanismo: 1 mes para emitir informe preceptivo y vinculantes.

C) Aprobación definitiva del Ayuntamiento de la modificación

ACTUACIONES SOBRE EL MEDIO URBANO (art. 12)



Actuaciones
sobre el medio
urbano (art. 2.j)

```
graph TD; A[Actuaciones sobre el medio urbano (art. 2.j)] --> B[Suelo Urbano]; A --> C[Núcleo rural];
```

A flowchart with a blue box at the top containing the text 'Actuaciones sobre el medio urbano (art. 2.j)'. Two green lines descend from the bottom of this box, branching out to two green boxes below. The left green box contains the text 'Suelo Urbano' and the right green box contains the text 'Núcleo rural'.

Suelo Urbano

Núcleo rural

Iniciativa

AA.PP.

Propietarios y titulares de
derechos de aprovechamiento
(no establece un porcentaje)

Entidades o
sociedades
dependientes

Cooperativas de
viviendas.

Coincide con el art. 8.1 TRLS/2015:

1. La iniciativa para proponer la ordenación de las actuaciones de transformación urbanística y las edificatorias podrá partir de las Administraciones Públicas, las entidades públicas adscritas o dependientes de las mismas y, en las condiciones dispuestas por la ley aplicable, los propietarios.
2. Cuando se trate de actuaciones sobre el medio urbano, la iniciativa en la ordenación de las actuaciones podrá partir, además, de las comunidades y agrupaciones de comunidades de propietarios, las cooperativas de vivienda constituidas al efecto, los propietarios de construcciones, edificaciones y fincas urbanas, los titulares de derechos reales o de aprovechamiento, y las empresas, entidades o sociedades que intervengan en nombre de cualesquiera de los sujetos anteriores. Todos ellos serán considerados propietarios a los efectos de ejercer dicha iniciativa.

¿A quién corresponde resolver sobre la solicitud?

- a) Al Ayuntamiento.
- b) A la Xunta de Galicia, en las áreas de intervención en el medio urbano declaradas por la Administración autonómica:
 - a) Aris (art. 49).
 - b) Áreas de rehabilitación integral supramunicipal.
 - c) Áreas de regeneración urbana de interés autonómico.

Contenido del acuerdo administrativo de delimitación de actuación sobre el medio urbano

- a) IDENTIFICACIÓN de los inmuebles y descripción de las actuaciones.
- b) Identificación de los inmuebles en los que se supere el límite del deber legal de conservación: 50% del valor de construcción del inmueble.

Cuando se supere dicho límite, las obras que los excedan para obtener mejoras de interés general serán de cuenta de la Administración.

- c) AVANCE de la equidistribución, entre todas las personas afectadas. Puede afectar tanto a a actuaciones de transformación urbanística como edificatorias.

Tomará como base las de los propietarios, así como la participación de empresas pcuotas de participación ara retribuir su actuación.

- d) Tendrá en cuenta la situación socioeconómicas de las personas ocupantes de las edificaciones y de los propietarios, para que se garanticen sus derechos, cuando por su situación económica, edad u otras circunstancias no puedan afrontar los gastos de actuación.
Posible informe de los denominados Servicios Sociales del Ayuntamiento en la tramitación del expediente.
- e) El sistema de gestión arbitrará mecanismos para garantizar la tutela de los anteriores: derechos de retorno y realojo.
- f) Siempre que sea posible se deberá garantizar la permanencia de las personas ocupantes en las viviendas durante la actuación.

Necesidad de incorporar el Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica (art. 24.1 TRLS/2015 (omitido por la LRRRG)).

Las actuaciones sobre el medio urbano que impliquen la necesidad de alterar la ordenación urbanística vigente, observarán los trámites procedimentales requeridos por la legislación aplicable para realizar la correspondiente modificación. No obstante, tal legislación podrá prever que determinados programas u otros instrumentos de ordenación se aprueben de forma simultánea a aquella modificación, o independientemente de ella, por los procedimientos de aprobación de las normas reglamentarias, con los mismos efectos que tendrían los propios planes de ordenación urbanística. En cualquier caso, incorporarán el informe o memoria de sostenibilidad económica que regula el apartado 5 del artículo 22 (no afectado por la STC 143/2017).

Art. 22.5:

La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación

Previsiones para mejorar condiciones de accesibilidad. Cesiones municipales.

Art. 13 LRRRG en línea con el art. 24.4º.5º y 6º TRLS/2015:

Art. 13.2: “. Será posible ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos que garanticen la accesibilidad universal, así como las superficies comunes de uso privativo, tales como vestíbulos, descansillos, sobrecubiertas, aleros y soportales, tanto si se sitúan en el suelo como en el subsuelo o en el vuelo, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución, y siempre que quede asegurada la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones y demás elementos del dominio público”.

Añade el art. 13.2 LRRRG (igual que 24.4 TRLS/2015).

El acuerdo firme en vía administrativa al que se refiere el apartado 1, además de los efectos previstos en el artículo 42.3 del Real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre (expropiación), **legitima a la ocupación de las superficies de espacios libres o de dominio público que sean de titularidad municipal**, siendo la aprobación definitiva causa suficiente para que se establezca una cesión de uso del suelo por el tiempo en el que se mantenga la edificación o, en su caso, su recalificación y desafectación, con enajenación posterior a la comunidad o agrupación de comunidades de personas propietarias correspondiente.

Posibilidad de que los Ayuntamientos soliciten cesiones a otras

AA.PP:

Cuando fuera preciso ocupar bienes de dominio público pertenecientes a otras administraciones, los ayuntamientos podrán solicitar a la persona titular la cesión de su uso o desafectación, la cual procederá, en su caso, de conformidad con lo previsto en la legislación reguladora del bien correspondiente.

Las posibilidades de ocupar espacios de dominio público, será también de aplicación a las obras que permitan reducir al menos un 30% la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio.

➤ Las actuaciones derivadas de las intervenciones de rehabilitación, dirigidas a la mejora de las condiciones de accesibilidad y de la eficiencia energética señaladas en los apartados 2 y 3 del art. 13, no computarán a efectos de edificabilidad, volumen máximo edificable y ocupación de parcela, ni de distancias mínimas a colindantes, otras edificaciones, espacios públicos y vías públicas, o cumplimiento de las alineaciones, siempre que así lo establezca el acuerdo de delimitación del ámbito.

NORMAS DE GESTIÓN DE LAS ACTUACIONES SOBRE EL MEDIO URBANO.

- A) Podrá utilizarse cualquiera de los sistemas de actuación de la legislación urbanística (art. 19.1º).
 - B) Las que o impliquen transformación urbanística y requieran equidistribución: expropiación, venta y sustitución forzosas.
- En SUN se actuará por polígonos completos (art. 22).

NORMAS DE GESTION DE SUELO URBANO CONSOLIDADO. ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN (obras de intervención en los edificios existentes).

- ✓ Cuando superen el límite del deber legal de conservación: convenio. Si no hay aveniencia: venta o sustitución forzosa o expropiación.
- ✓ en los ámbitos de áreas de regeneración urbana de interés autonómica, el contenido del derecho de propiedad se aminorará en un 50% de su valor, correspondiendo la diferencia a la administración actuante.
- ✓ Incluso en supuesto de falta de demanda de vivienda, se podrá rebajar el porcentaje de aminoración.
- ✓ La aminoración no será de aplicación a los propietarios que acrediten que por su situación económica, edad u otras circunstancias no pueden afrontar directamente los costes de la actuación.

3. En caso de que existan personas propietarias que estuvieran de acuerdo con la administración para la celebración del pertinente convenio voluntario de gestión, la administración actuante podrá optar entre la celebración del convenio o la aplicación del régimen de venta o sustitución forzosas o de expropiación forzosa. En este caso, la aminoración señalada en el apartado anterior solo será de aplicación a las personas propietarias disconformes.

4. En todo caso, cuando las personas propietarias del edificio así lo acuerden por unanimidad, podrán ejecutar por sí mismas la actuación, aunque el importe de las obras supere el límite del deber legal de conservación.

NORMAS ESPECÍFICAS DE GESTIÓN DE REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS EN SUC (afectan a edificios y a tejidos urbanos. Obras de nueva edificación en sustitución de los existentes).

Cuando comprenda la rehabilitación de los edificios, aunque su importe exceda del límite del deber legal de conservación, las personas propietarias de la edificación, cuando así lo acuerden por unanimidad, tendrán derecho a ejecutar la rehabilitación del edificio por sí mismas, siempre que asuman el porcentaje de los costes de las obras complementarias de urbanización que les corresponda.

En todo caso, será condición indispensable que dicha rehabilitación por parte de las personas propietarias no constituya un obstáculo para el desarrollo de la unidad de regeneración y renovación urbana correspondiente.

Artículo 23. Pago en especie de los justiprecios expropiatorios

1. El pago del justiprecio expropiatorio, si hay acuerdo con la persona propietaria, podrá satisfacerse en especie.

No obstante, cuando se aplique **la expropiación en la gestión de las actuaciones sobre el medio urbano**, **no será preciso el consentimiento de la persona propietaria** para pagar el justiprecio expropiatorio en especie, siempre que el mismo se efectúe dentro del propio ámbito de gestión y dentro del plazo temporal establecido para la terminación de las obras correspondientes.

El citado precepto podría resultar contrario al art. 43.1. del TRLS/2015, que fue específicamente aplicado en el acuerdo bilateral (BOE 26 oct 2016) para resolver discrepancias entre Estado y C. Autónoma con respecto a la LSG/2016.

ÓRDENES DE EJECUCIÓN (Novedades. Art. 29).

- ✓ Se mantiene hasta el límite del deber legal de conservación: 50%(Art. 12.4.b)
- ✓ Incumplimiento: además de multas coercitivas y eje. Subsidiaria, se introduce la expropiación forzosa, la venta o la sustitución forzosa, sin que en estos 2 últimos casos sea precisos tramitar la declaración de incumplimiento de función social de la propiedad.
- ✓ El Ayuntamiento debe advertir que el incumplimiento de la orden habilita para instar ante el IGVS la declaración del inmueble en estado de abandono, prevista en los arts. 99 y ss.
- ✓ Las multas coercitivas de 1.000 a 10.000 se impondrán trimestralmente, sin que puedan superar individual o en su conjunto el 75% del coste de reposición de la edificación o de nueva construcción, excluido el valor del suelo.

Artículo 104. Inmueble declarado en estado de abandono

1. Se entenderá por inmueble declarado en estado de abandono aquel bien inmueble que estuviera en estado ruinoso o aquel cuyas personas propietarias hubieran desatendido la obligación de conservación y de rehabilitación del mismo.

2. El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo declarará, a solicitud del ayuntamiento, la situación de inmueble en estado de abandono cuando concurriese cualquiera de las siguientes circunstancias:

a) Que el inmueble estuviera declarado en estado de ruina por el ayuntamiento en el que se emplaza.

b) Que la persona propietaria del inmueble hubiese incumplido una orden de ejecución dictada por el ayuntamiento en el que se emplaza.

c) Que mediara la declaración de incumplimiento regulada en el capítulo IV del título I (art. 26).

Art. 103.3º y 4º:

✓ La declaración de la situación en estado de abandono tendrá efectos desde la fecha de notificación a la persona propietaria y hasta el momento en el que se inicien las obras de rehabilitación o se produzca la transmisión del bien inmueble

✓ Los ayuntamientos en los que exista un área de regeneración urbana de interés autonómico remitirán al Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo la solicitud de declaración del inmueble en estado de abandono, junto con la declaración de ruina, la orden de ejecución incumplida o la declaración de incumplimiento, en el plazo de tres meses, a contar desde la fecha de la notificación a la persona propietaria de la declaración de ruina o de incumplimiento, o de la fecha en la cual se produjo el incumplimiento de la orden de ejecución.

Art. 26. Procedimiento para la declaración de incumplimiento:

- 1.- Podrá iniciarse de oficio o a solicitud de persona interesada.
- 2.- En el acuerdo de incoación se incluirá el sistema de actuación elegido por la Admón.
- 3.- Se solicitará del Registro de la Propiedad el certificado de dominio y cargas, debiendo hacerse constar en nota marginal el inicio del procedimiento.
- 4.- El órgano municipal otorgará tramite de audiencia por 15 días a los propietarios y titulares de derechos reales. Podrá acordar un período de información pública por 20 días. (DOG y sede electrónica Ayuntamiento).
- 5.- El Ayuntamiento deberá dictar resolución sobre declaración de incumplimiento y notificarla en 3 meses.

Art. 26.6.

El procedimiento podrá terminar, sin la adopción de alguna otra medida, en el supuesto de que la persona propietaria hubiera solicitado licencia para la realización de obras de edificación, conservación o rehabilitación con anterioridad a la notificación de la declaración de incumplimiento.

REQUISITOS DE LA DECLARACIÓN DE INCUMPLIMIENTO:

- A) Declarará, según proceda, la aplicación de la ejecución subsidiaria, la expropiación forzosa por incumplimiento de la función social de la propiedad, la venta forzosa o la sustitución forzosa.
- B) Advertirá expresamente si habilita o no para que el Ayuntamiento inste la declaración del inmueble en estado de abandono.
- C) Incorporará una valoración de los terrenos y de las edificaciones, conforme a la normativa estatal del suelo y valoraciones.
- D) Será comunicada al Registro de la Propiedad, para la práctica de la nota marginal.

Venta o sustitución forzosa (art. 24)

Premisa: art. 24.1. Incumplimiento de las obligaciones de edificar, conservar y rehabilitar en el plazo fijado por las leyes. 3 años.

Reglamento de la Ley del Suelo para edificar desde planeamiento con ordenación detallada.

Art. 113.g) Reglamento Ley del Suelo. Determinaciones en suelo urbano consolidado

Los planes generales de ordenación municipal contendrán en suelo urbano consolidado las siguientes determinaciones:

g) Establecimiento de plazos para la edificación. En otro caso, este plazo será de tres años (artículo 53.g) de la LSG).

Incumplimiento (previa declaración por el Ayuntamiento, siguiendo el procedimiento del art. 26, para los supuestos de letras b), c) y d)):

- a) Ejecución forzosa: multas coercitivas, apremio sobre el patrimonio y ejecución subsidiaria (art. 28).
- b) Expropiación forzosa.
- c) Venta
- d) Sustitución forzosa.

El contenido del derecho de propiedad nunca podrá ser aminorado en un porcentaje superior al 50%, correspondiendo la diferencia a la Administración actuante.

PAREJO ALFONSO lo justifica señalando que: “Se trata de **una merma** del valor del derecho y, por tanto, **del precio a pagar al propietario** que ha de corresponder a la Administración.

De contario, se produciría una transferencia de rentas entre agentes privados, que no es el fin de la institución”.

Antecedente: art. 36 TRLS/2008.

Actualmente, se regula en el art. 49.3 TRLS/2015.:

“En los supuestos de expropiación, venta o sustitución forzosas previstos en este artículo, el contenido del derecho de propiedad del suelo nunca podrá ser minorado por la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística en un porcentaje superior al 50 por ciento de su valor, correspondiendo la diferencia a la Administración”.

VENTA Y SUSTITUCIÓN FORZOSA. Se hallan regulados en los arts. 49 y 50 TRLS/2015 y 34 a 39 LRRRG.

CARACTERÍSTICAS:

- ✓ Son medios alternativos a la expropiación forzosa.
- ✓ Se deben al incumplimiento de la función social de la propiedad.

DIFERENCIAS:

- ✓ En la venta forzosa el propietario se ve privado imperativamente de la propiedad del bien y percibe el precio con la minoración del 50% “en su caso” (art. 36.1) y de las sanciones correspondientes.
- ✓ En la sustitución forzosa, al propietario se le priva imperativamente de la facultad de edificar. Percibe una parte de viviendas y locales equivalente a su justiprecio. El propietario y el adjudicatario de la actuación pro sustitución se distribuirán el inmueble en régimen de propiedad horizontal en proporción a sus aportaciones.

REGISTRO DE SOLARES. DF. 1ª. Modificación art. 137 LSG/2016.

✓ Deja de ser obligatorio. En la LOUGA lo era para los municipios de más de 50 habitantes.

✓ Es facultativa su creación para los municipios.

«Artículo 137. *Registro de Solares*

1. Los municipios podrán crear un Registro de Solares, en el cual se incluirán los solares y las construcciones en ruina o aquellas sobre las que no se hubieran realizado las obligaciones contempladas en los artículos anteriores, una vez que se haya constatado que las medidas de ejecución forzosa resultan ineficaces para su cumplimiento.

2. La inscripción en el Registro de Solares será comunicada por la administración actuante al Registro de la Propiedad.

3. En los municipios en los que exista Registro de Solares será de aplicación lo dispuesto en los artículos 138 y 139 de la LSG/2016.

Art. 138 LSG/2016. **Venta forzosa.**

1. El ayuntamiento, en el plazo máximo de un año desde la inclusión del inmueble en el Registro de Solares, lo sacará a subasta pública, con el tipo de licitación que resulte de la valoración del inmueble.
2. Si la subasta fuese declarada desierta, el ayuntamiento, en el plazo de seis meses, podrá adquirir el inmueble con destino al patrimonio público del suelo o se convocará de nuevo, en el mismo plazo, con rebaja del precio tipo en un 25 %.
3. Si la segunda subasta también quedara desierta, el ayuntamiento, en el plazo de otros seis meses, podrá adquirir el inmueble con destino al patrimonio público del suelo por el precio de licitación de la segunda subasta.

4. El precio obtenido se entregará al propietario, al que en ningún caso le corresponderá una cantidad superior a la valoración del inmueble, deducidos los gastos ocasionados y, en su caso, las sanciones aplicables, correspondiendo el diferencial a la Administración.

5. Transcurridos los plazos establecidos en los apartados anteriores sin que el ayuntamiento hubiera realizado los correspondientes trámites, la inclusión del inmueble en el Registro de Solares quedará sin efectos.

Artículo 139 LSG/2016. Obligaciones del adquirente.

El adquirente de solares y construcciones en el procedimiento de venta forzosa quedará obligado a iniciar o reanudar las obras de edificación o rehabilitación en el plazo de un año a partir de la fecha de toma de posesión de la finca.

El incumplimiento por el adquirente de las anteriores obligaciones determinará de nuevo la inclusión del inmueble en el Registro de Solares.

➤ En el art. 36 LRRR/G, la persona adquirente queda obligada a iniciar las obras en 9 meses, a partir de la toma de posesión de la finca y a edificarla en el plazo fijado en la licencia.

OBLIGATORIEDAD DE LA CREACIÓN DE OFICINAS DE REHABILITACIÓN PARA LOS AYUNTAMIENTOS

1. La oficina de rehabilitación es el punto de información, asesoramiento, apoyo a la gestión, seguimiento y difusión de las áreas de rehabilitación integral para facilitar la ejecución de las actuaciones en las mismas.

2. Cada ayuntamiento **deberá contar** con una única oficina de rehabilitación con los medios materiales y personales adecuados y proporcionados para desarrollar la actividad, la cual ejercerá sus funciones y competencias en la totalidad de los ámbitos del municipio con área de rehabilitación integral declarada o que se declare.

Los ayuntamientos podrán celebrar convenios entre ellos para la creación de una oficina de rehabilitación que gestione conjuntamente la totalidad de las áreas de rehabilitación declaradas en esos municipios, y la gestión de la misma corresponderá a los ayuntamientos firmantes.

3. En las áreas de ámbito municipal la oficina será creada y gestionada por el ayuntamiento correspondiente, y en las áreas de ámbito supramunicipal la oficina será creada y gestionada por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, sin perjuicio de la colaboración de los ayuntamientos implicados.

Así mismo, art. 68.2 LRRRG, las oficinas de rehabilitación podrán asumir aquellas funciones que, siendo competencia del propio ayuntamiento u otras administraciones, se acuerde que puedan ser desarrolladas por estas oficinas, en aras de simplificar y agilizar la tramitación administrativa y mejorar la atención a la ciudadanía. (ej. el otorgamiento de licencias).

En todo caso, estas oficinas deberán contar con los medios humanos y materiales suficientes para asumir estas funciones.