

VARIA

MINISTERIO DE LA VIVIENDA

Orden de 9 de marzo de 1964 por la que se fijan las circunstancias y requisitos que deben hacerse constar en las actas de expropiaciones urbanísticas.

Ilustrísimos señores:

El Reglamento de Expropiación Forzosa, de 26 de abril de 1957, determina en su artículo 102 que las expropiaciones por razón de urbanismo se regirán por las normas de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, de 12 de mayo de 1956, y disposiciones que se dicten sobre dicha materia.

El artículo 32 del Reglamento Hipotecario, redactado en virtud del Decreto de 17 de marzo de 1959, dictó reglas sobre aplicación del procedimiento de expropiación forzosa, y en su norma sexta preceptuó que «los asientos contendrán las circunstancias prevenidas para la inscripción en la legislación hipotecaria y las necesarias según la legislación especial».

Parece conveniente, para evitar interpretaciones dispares, determinar qué circunstancias y requisitos deben hacerse constar en las actas de expropiaciones urbanísticas, completando así la legisla-

ción especial en virtud de la disposición final cuarta de la Ley del Suelo, y en adaptación de las reglas generales del artículo 55 del Reglamento de Expropiación Forzosa.

En su virtud, este Ministerio ha tenido a bien disponer:

Artículo 1.º En las expropiaciones por razón de urbanismo, las actas en que consten la ocupación del inmueble y, en su caso, el pago, contendrán las circunstancias y requisitos siguientes:

1. Lugar y fecha de su otorgamiento.
2. Determinación del Organismo expropiante.
3. Obra, servicio o causa que motivó y legitimó la expropiación, que se concretará mediante la designación del sector o del polígono a cuya urbanización se refiera, y de la fecha y autoridad u Organismo que aprobó el proyecto.
4. Nombre, apellidos y cargo del funcionario que autorice el acta en representación de la Administración y del habilitado que efectúe el pago, y en su caso, de los representantes de la autoridad municipal, si asistieren.
5. Si hubiere beneficiario específico, se hará constar: nombre, apellidos y estado civil si fuere persona natural; si se tratara de persona jurídica, la denominación con que fuere conocida, domicilio y nombre y circunstancias de las personas que en su representación intervengan en el acta.
6. Las mismas circunstancias de la persona o personas que, según el acta, reciban el justiprecio. Si hubieren comparecido en virtud de poder, se consignará el lugar, fecha del otorgamiento y Notario o funcionario autorizante, y en el expediente constará copia bastante del mismo. Las actuaciones se entenderán con el marido cuando se trate de bienes gananciales o presuntivamente gananciales, y con los representantes legales de los interesados cuando se trate de situaciones de capacidad incompleta. Cuando proceda la representación del Ministerio Fiscal, se hará constar expresamente.
7. Cantidad a que asciende el justiprecio y forma en que se satisfaga. Si tuvo lugar la consignación o el depósito, se hará cons-

tar la causa por la que se llevó a cabo según el artículo 51 del Reglamento de Expropiación Forzosa, y en tal supuesto, se acompañará al acta de ocupación certificación literal del resguardo de depósito o del documento que acredite la consignación de todo o parte del justiprecio. El depósito deberá constituirse a disposición del Organismo expropiante y a favor del titular registral o de quien acredite derecho sobre el inmueble.

8. Naturaleza, situación, linderos y extensión de los inmuebles objeto de expropiación, o a los que afecte el derecho que deba inscribirse, o cuya inscripción haya de cancelarse en virtud de aquélla, dichos datos se consignarán según conste del expediente. Cuando se expropié parte de una finca, se inscribirá la segregación, y los datos para la misma se consignarán con referencia a lo que resulte del plano. Cuando varias fincas constituyan unidad económica por ser susceptibles de inscripción bajo un solo número, conforme a los artículos 26 y 27 de la Ley de Expropiación Forzosa, se describirán así en el acta.

9. Cuando se expropié un derecho distinto del dominio, o se constituya aquél en virtud de la expropiación, se hará constar su naturaleza y extensión.

10. Cuando la finca expropiada se hallare gravada con cargas cuyas respectivas inscripciones sean de fecha anterior a la de la nota marginal acreditativa de la expedición de la certificación prevenida en la norma primera del artículo 32 del Reglamento Hipotecario, los interesados, por sí o debidamente representados, deberán concurrir al otorgamiento del acta, y en su defecto, se hará constar que se consignó o depositó el precio o la parte necesaria del mismo, según los casos; en tal supuesto, se determinarán las inscripciones que deban cancelarse con referencia a los datos registrales. Si hubiere de cancelarse en virtud de expropiación hipotecaria constituida a favor de establecimientos oficiales de crédito, bastará para la cancelación que se acompañe certificación acreditativa de que se satisfizo a la entidad el débito.

11. Si existieren cargas de fecha posterior a la de dicha nota marginal, se hará constar en el acta, en forma genérica, que deben cancelarse conforme a lo dispuesto en la norma quinta del artículo 32 del Reglamento Hipotecario.

12. Firma de los intervinientes; cuando alguno de los interesados comparecientes no sepa o no pueda firmar, se hará constar dicha circunstancia y se estampará su huella dactilar, cuya autenticidad acreditará el funcionario interviniente.

Art. 2.º El Organismo expropiante extenderá las actas ajustándose estrictamente a los requisitos y circunstancias prevenidos en el artículo anterior y conforme al orden señalado. Cuando no pudiese consignarse alguno de los mismos, se hará constar así en el acta y, en su caso, en la inscripción conforme al artículo 32 del Reglamento Hipotecario.

Art. 3.º Los documentos necesarios para la inscripción podrán sustituirse en todo caso mediante certificación literal de los mismos expedida por el Organismo expropiante. A los efectos del artículo 110 del citado Reglamento, las faltas se subsanarán por certificación de dicho Organismo en que se consignen los datos o se transcriban, en todo o en parte, los documentos que procedan.

Art. 4.º Si se estimare defectuoso el título, sin perjuicio de hacerlo constar al pie del mismo, se dirigirá oficio al Organismo expropiante en que de forma clara y concreta se consignarán los defectos observados, su trascendencia, precepto legal que considere infringido y forma de subsanarlos. En la nota acreditativa de la inscripción al pie del título se hará constar, con validez de certificación en relación, que la finca se halla libre de cargas, y si subsistiere algún gravamen o limitación, se consignará referencia detallada a los mismos y al asiento en que aparezcan.

Lo que digo a VV. II. para conocimiento y efectos consiguientes. Dios guarde a VV. II. muchos años.

Madrid, 9 de marzo de 1964.

MARTÍNEZ SÁNCHEZ-ARJONA.

Ilmos. Sres. Subsecretario, Directores generales de este Departamento y Comisario general para la Ordenación Urbana de Madrid y sus Alrededores.

Decreto 635/1964, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares.

EXPOSICION DE MOTIVOS

La Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 12 de mayo de 1956, en sus artículos 142 a 151, sobre «Fomento de la Edificación», contiene las normas relativas a los plazos de construcción y enajenación forzosa.

En lo esencial, la citada Ley hace suyas las disposiciones de la de Solares de 15 de mayo de 1945, con alguna modificación de importancia, entre las que debe citarse la que determina que el precio de la subasta del solar sujeto a enajenación forzosa será el «valor urbanístico» del mismo.

En el artículo 4.º de la Ley de 21 de julio de 1962, se dispone que el incumplimiento de la obligación de edificar determina «inmediatamente» la iniciación del procedimiento de enajenación forzosa, especialmente tipificado por el carácter de «carga real», autorizándose al Ministerio de la Vivienda para reglamentar el citado procedimiento, así como la actuación y competencia de los órganos correspondientes.

De otra parte, el Decreto de 23 de mayo de 1947, que aprobó el Reglamento de la Ley de Solares, conforme a reiterada jurisprudencia del Tribunal Supremo, se aplica actualmente para completar los preceptos de la Ley del Suelo en cuanto no sea contradictorio con ésta, con las naturales dificultades de interpretación y aplicación de los preceptos vigentes en materia tan delicada y de la que depende, en buena parte, el normal desarrollo y renovación urbana de nuestras ciudades, situación que aconseja la publicación de un texto reglamentario de la Ley del Suelo en la materia de edificación forzosa.

Con esta necesidad, la de regularizar al máximo la aplicación de la política del Suelo, dotando a la misma de un instrumento rápido y

eficaz, sin perjuicio de las más amplias garantías, que impulse la construcción de los «solares», evitando así una situación de los mismos que es perjudicial al interés público y en algunos casos son finalidades altamente especulativas. De esta situación se originan las edificaciones alejadas de los núcleos urbanos y de los centros de trabajo, aparte de exigir muy onerosas inversiones en la dotación de los servicios públicos indispensables.

Con los solares deben «reconstruirse» las edificaciones ruinosas, inhabitables, derruidas o inadecuadas. Sin ello resulta imposible la renovación de las ciudades; y un envejecimiento progresivo impide que pueda disfrutarse dentro del casco de los beneficios que para las viviendas se deriva del aumento del nivel de vida.

En servicio de estas finalidades y de la eficacia de la reglamentación más conveniente, el Ministerio de la Vivienda realizó en 1962 una encuesta para conocer los resultados de la aplicación de la llamada legislación de solares, comprobándose que los preceptos de ésta apenas han sido aplicados y el Registro Municipal de Solares no ha cumplido los objetivos que aconsejaron su establecimiento. En las contestaciones de la encuesta se alude expresa o implícitamente a las dificultades del procedimiento establecido, así como a la particular de los Ayuntamientos para una intervención activa en la exigencia de la obligación de edificar y, en su defecto, de proceder a la enajenación forzosa de los solares. El conocimiento detallado de la situación ha permitido la revisión correspondiente, en el marco de la Ley del Suelo y conforme a la autorización de la de 21 de julio de 1962, arbitrándose un nuevo procedimiento y las oportunas medidas contra las habilidades dilatorias en el cumplimiento del deber de edificar al suprimir el derecho de retención verdaderamente incompatibles con dichos objetivos.

La edificación forzosa cuenta en nuestra legislación con remotos precedentes. La doctrina cita a este respecto la Ley VII, libro III, título XIX, de la Novísima Recopilación, y en las clásicas Ordenanzas de Edificación de los Ayuntamientos se ha procurado, dentro de lo limitado de sus medios coercitivos, obligar a la construcción de los solares. La más reciente legislación extranjera constituye un testimonio de la importancia de los problemas de la política del Suelo y de la necesidad de movilización de éste, conforme a su propio destino. Finalmente, con la reglamentación que se propone no se trata,

indiscriminadamente, de «rellenar» los cascos urbanos con suficiente densificación, porque ello quizá provocaría graves repercusiones en el tráfico. Este es un problema de planeamiento y en los Planes de Ordenación ha de preverse; tampoco se esperan soluciones mágicas de resultados sorprendentes: los programas de actuación han de modular, serenamente, las etapas de la edificación. Lo que ha de evitarse es que se perpetúe, con regocijo de los especuladores, una situación gravemente dañosa.

El presente Reglamento se ha limitado a desarrollar y coordinar la Ley del Suelo y la de 21 de julio de 1962. Un minucioso examen de la jurisprudencia ha permitido matizar los problemas, para cuya solución una directiva pragmática ha inspirado todos los preceptos. La existencia de dos procedimientos para ejecutar la enajenación forzosa, uno el de la Ley del Suelo y otro el establecido en la de Valoraciones, tiene muchos precedentes en nuestra legislación procesal e hipotecaria, dará flexibilidad al sistema y ha de permitir también la resolución de las dificultades que se derivan de la diversidad de situaciones jurídico-privadas. En uno y otro sólo se ha pretendido el máximo respeto a la propiedad privada, con el cumplimiento por la misma de sus funciones sociales en razón de la naturaleza particular de los bienes y de los fines propios que deben satisfacer en servicio de los intereses de la comunidad.

La urgencia del problema se ha puesto de relieve por la Ley 197/1963, de 28 de diciembre, sobre Centros y Zonas de interés turístico nacional, que en su artículo 21-1, f), se refiere al procedimiento de enajenación forzosa de la Ley del Suelo, y, por consiguiente, será aplicable a dichos casos el presente Reglamento.

En su virtud, a propuesta del Ministro de la Vivienda, de conformidad con el dictamen del Consejo de Estado, y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 7 de febrero de 1964,

DISPONGO:

Artículo único.—Se aprueba el adjunto texto del Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares.

CAPÍTULO PRIMERO

DE LA OBLIGACION DE EDIFICAR

Artículo 1.º *De la obligación general de edificar.*

1. Los propietarios de inmuebles que tengan la calificación jurídica de solares a efectos de su edificación forzosa, conforme a la Ley del Suelo y disposiciones complementarias, deberán llevarla a efecto en los plazos determinados por los planes, proyectos de urbanización o expropiación, programas de actuación o acuerdos de declaración de interés inmediato.

2. Si la obligación de edificar se deduce de las normas subsidiarias para el cómputo de plazos a que se refiere el artículo 142-2 de dicha Ley, se hará constar la concurrencia de las circunstancias exigidas en el expediente que, en su caso, se instruya para sancionar el incumplimiento.

Art. 2.º *Constancia en los documentos urbanísticos.*

1. Los Planes parciales de ordenación urbana, y en su caso los de centros y zonas de interés turístico nacional, contendrán las oportunas normas sobre plazos de edificación de los solares afectados por los mismos.

2. En los programas de actuación para un periodo de cinco años a los que se refieren los artículos 9.º, 38 y 107 de la Ley del Suelo, se contendrán también las oportunas determinaciones sobre dichos plazos.

Art. 3.º *De las declaraciones de edificación forzosa de interés inmediato.*

1. En virtud de lo previsto en el artículo 112 de la Ley del Suelo, los Ayuntamientos, y en su caso los órganos urbanísticos a quienes compete, formularán declaraciones de «interés inmediato», de edificación, conforme a las necesidades previsibles en cinco años.

2. Estas declaraciones concretarán los plazos de edificación de las fincas incluidas en los polígonos o manzanas atendiendo a razones objetivas suficientemente motivadas.

3. Los acuerdos determinarán, en forma clara y concreta, las fincas afectadas, plazos concedidos y condiciones que, en su caso, se impusieran.

Art. 4.º *De las construcciones paralizadas, ruinosas, derruidas o inadecuadas.*—La nueva edificación de las fincas en que existieren construcciones paralizadas, ruinosas, derruidas o inadecuadas, deberá emprenderse dentro del plazo de dos años desde la notificación del acuerdo de inclusión de la finca en el Registro Municipal correspondiente.

CAPÍTULO II

DE LOS INMUEBLES SUJETOS A EDIFICACION FORZOSA

Art. 5.º *Inmuebles incluidos.*—A los efectos de lo dispuesto en el capítulo I, título IV, de la Ley del Suelo se entenderán:

1. Por *solares no edificatos*, los que carezcan en su totalidad de construcciones permanentes o la parte de los mismos no utilizada y susceptible de aprovechamiento, con arreglo a las normas vigentes y disposiciones de los planes.

2. Por *construcciones paralizadas*, aquellas en que las obras quedaren abandonadas o fueren suspendidas. Se estimarán paralizadas las construcciones transcurrido un mes desde la declaración oficial de abandono o suspensión de las obras sin que se reanuden, o por el transcurso de dos años desde el momento real del abandono o suspensión. No podrán alegarse a estos efectos dificultades de orden económico del constructor o propietario. Si se tratare de viviendas acogidas al régimen de las de protección oficial, no podrán estimarse paralizadas mientras no transcurra el plazo concedido en la calificación provisional para la realización de las obras.

3. Por *edificaciones derruidas*, aquellas en que haya desaparecido como mínimo el 50 por 100 del volumen aprovechable de la

construcción. También tendrán dicho carácter las edificaciones que en más de un 50 por 100 de su capacidad como vivienda sean declaradas «inhabitables» por resolución firme de los órganos competentes.

4. Por *edificaciones ruinosas*, las determinadas en el artículo 170 de la Ley del Suelo.

5. Por *edificaciones inadecuadas*, las que se hallen en alguna de las siguientes situaciones:

a) Aquellas cuyo volumen sea inferior al 50 por 100 del mínimo autorizado por las Ordenanzas de Edificación en relación con la superficie aprovechable.

b) Las que en más de un 50 por 100 de su volumen o de la superficie construida estén destinadas a uso urbanístico contrario al previsto por la Ordenanza de Edificación vigente en el momento de su calificación.

c) Las que, además de estar en manifiesta desproporción con la altura legalmente autorizada y corriente en la zona, desmerezcan por su estado, condición o clase de las demás del sector. Se estimarán causas de tal desmerecimiento: el mal estado de conservación y el incumplimiento de los requisitos de volumen, uso, alineaciones y servicios higiénicos. No podrá alegarse a efectos excusatorios que dichas circunstancias concurren en otras fincas del sector.

d) Las *edificaciones provisionales* que se estimaran inadecuadas, salvo lo dispuesto en los artículos 47 y 48 de la Ley del Suelo y disposiciones concordantes.

Art. 6.º *De los inmuebles exceptuados.*

1. En el artículo anterior no se considerarán incluidos:

a) Las construcciones destinadas a uso o servicio público y las declaradas de valor histórico o artístico.

b) El suelo o las construcciones que constituyen complemento, accesorio o anejo de una edificación principal y en proporción con ésta, como pabellones de portería, garajes, parques o jardines.

c) Las fincas que, aun teniendo la consideración legal de solares, no pueden edificarse por existir planes, ordenanzas o resoluciones que limiten o prohíban su construcción.

d) Los terrenos dedicados a zonas de reserva industrial o turística y los necesarios para la construcción de iglesias, escuelas y otros centros análogos y edificaciones dependientes de la Administración Pública, en cumplimiento de los Planes de Ordenación o de los acuerdos que se califiquen como tales.

2. En cuanto a los inmuebles eclesiásticos, se observará la legislación concordada, oyendo en cada supuesto concreto a la autoridad eclesiástica competente.

Art. 7.º De los inmuebles excluidos.

1. Quedan excluidas del artículo 5.º de este Reglamento las fincas que, aun siendo susceptibles de mayor aprovechamiento del suelo o vuelo, sean gravadas con servidumbre u otro derecho que limite su utilización.

2. La constitución de dichos derechos deberá ser aprobada por el Organo Urbanístico competente para modificar el régimen instituido mediante los trámites prevenidos en el artículo 46 de la Ley del Suelo, y en el expediente deberá acreditarse que la nueva situación de la finca se estima adecuada a las conveniencias del planeamiento.

3. La servidumbre o, en su caso, la limitación del dominio, deberá ser inscrita en el Registro de la Propiedad sobre el predio sirviente y a favor del Estado o del órgano urbanístico, según proceda, en virtud de lo dispuesto en el artículo 209 de la Ley del Suelo.

CAPÍTULO III

DEL REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y OTROS
INMUEBLES DE EDIFICACION FORZOSA

Art. 8.º De las obligaciones de los Ayuntamientos y subrogación en las mismas.

1. En los Ayuntamientos se llevará, preceptivamente, un «Registro de Solares y otros inmuebles de edificación forzosa», a cargo

del Secretario, bajo la inspección del Alcalde, en alguno de los casos siguientes:

a) Que el Municipio tenga aprobado el Plan General de Ordenación Urbana.

b) Que tenga más de 20.000 habitantes.

c) En los casos no comprendidos en los apartados anteriores, cuando así se haya acordado por Decreto del Consejo de Ministros o se acuerde en el futuro a propuesta del Ministro de la Vivienda.

2. Cuando los Ayuntamientos no llevaren en forma adecuada el Registro, se subrogará en dichas funciones el órgano urbanístico competente, de conformidad con lo prevenido en los artículos 5.º y 206 de la Ley del Suelo, 4.º de la de 21 de julio de 1962 y en este Reglamento.

3. La subrogación se acordará por el Ministerio de la Vivienda, oído el Ministerio de la Gobernación en los supuestos siguientes:

a) Cuando hayan transcurrido dos años sin que se hubiera establecido el Registro Municipal o sin que se llevara en debida forma, para lo cual realizará la inspección pertinente el Delegado provincial del Ministerio de la Vivienda.

b) Cuando lo soliciten los Ayuntamientos interesados.

4. En cada supuesto de subrogación las facultades y funciones de gestión corresponderán a los Delegados provinciales del Ministerio de la Vivienda, y las atribuidas en este Reglamento a las Corporaciones municipales se ejercerán por las respectivas Comisiones provinciales de urbanismo.

Art. 9.º Del plazo de edificación que implica inclusión en el Registro.

1. El acuerdo que obligue a la edificación forzosa de una finca en plazo no superior a cinco años, dará lugar a la inclusión de aquélla en el respectivo Registro Municipal, en el que se consignarán las condiciones señaladas.

2. Si el plazo de edificación fuere mayor, la inclusión tendrá lugar cuando falten por transcurrir cinco años.

Art. 10. *Del contenido del Registro Municipal.*

1. El Registro Municipal expresará, respecto de cada finca, las circunstancias siguientes:

a) Situación, nombre de la finca si lo tuviere, el de la calle y plaza, número y los que hubiere tenido con anterioridad.

b) Extensión y linderos con determinación, si fuere posible, de la medida de éstos.

c) Naturaleza de la finca, su destino y cuantos datos permitan su mejor identificación.

d) Nombre, apellidos y domicilio del propietario.

e) Cargas, gravámenes y situaciones jurídicas inscritos en el Registro de la Propiedad y circunstancias personales de sus titulares.

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

g) Plazo de edificación y prórrogas, en su caso, con referencia al documento que lo determinare.

h) Referencia a los datos del Registro Fiscal de Edificios y Solares, si constaren, y a los documentos cobratorios municipales.

i) Inquilinos, arrendatarios y ocupantes del inmueble.

j) Valor urbanístico de la finca, señalado conforme a lo dispuesto en el artículo 145 y concordantes de la Ley del Suelo, y valoración de los demás elementos del inmueble, si procede.

2. Se hará constar la resolución firme que declare incumplida la obligación de edificar, así como que dicha resolución se ha inscrito en el Registro de la Propiedad, conforme al artículo 4.º de la Ley de 21 de julio de 1962.

3. En su caso, se consignará el cumplimiento de la obligación de edificar mediante la cancelación del asiento.

4. Asimismo se consignarán las circunstancias prevenidas en preceptos legales o reglamentarios que deban reflejarse en el Registro.

Art. 11. *De la forma de llevar el Registro.*

1. El Registro se llevará por medio de libros encasillados y foliados conforme al modelo aprobado por el Ministerio de la Vivienda.

2. El Secretario autorizará con su firma la diligencia de apertura, que visará el Alcalde, y los asientos que se extiendan en los libros.

3. Los documentos que den lugar a la práctica de asientos se archivarán en el Ayuntamiento, originales o mediante fotocopia, copia o testimonio, completo o de particulares, debidamente autorizado.

4. Las Delegaciones Provinciales del Ministerio de la Vivienda y las Comisiones Provinciales de Urbanismo, en caso de subrogación, llevarán el Registro conforme se establece para los Ayuntamientos.

Art. 12. De la publicidad del Registro.

1. El Registro será público.

2. Conforme a lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley del Suelo, cualquier persona tendrá derecho a que se le manifiesten los libros o a obtener certificación del contenido de los mismos.

Art. 13. De la incoación del expediente de inclusión en el Registro.—El expediente de inclusión de una finca en el Registro municipal se incoará:

a) Por iniciativa del Ayuntamiento.

b) A requerimiento de Órgano Urbanístico; de oficio o a instancia de otro Organismo público.

c) A instancia de cualquier persona.

Art. 14. De la solicitud y requerimiento para inclusión de fincas.

1. La solicitud de inclusión de una finca en el Registro municipal contendrá las circunstancias prevenidas en el artículo 10 de este Reglamento, en su número uno, apartados a), b), c), d), f) e i). Asimismo expresará las causas que a juicio del solicitante determinen la inclusión.

2. El requerimiento del órgano urbanístico contendrá dichas circunstancias, en cuanto fueren conocidas, y el Ayuntamiento completará las restantes, según la determinación de las mismas en el artículo 10.

Art. 15. *De la tramitación del expediente.*

1. El expediente se tramitará conforme a las normas siguientes:

a) Conocerá del mismo el Ayuntamiento en cuyo término radique el inmueble.

b) La incoación se notificará al propietario de la finca, a los arrendatarios, inquilinos u ocupantes de la misma y, además, a los titulares de derechos reales y situaciones jurídicas inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad. Asimismo se publicará en el tablón de anuncios del Ayuntamiento y en el periódico oficial del mismo, si lo tuviere; en todo caso se comunicará a la Delegación Provincial del Ministerio de la Vivienda.

c) Las notificaciones y la comunicación deberán practicarse dentro de los ocho días a partir del siguiente a la adopción del acuerdo; el anuncio permanecerá en el tablón durante el mismo plazo, y el del periódico oficial se insertará en el primer número que se publique a partir de la indicada fecha.

d) Dentro de los quince días siguientes a la notificación individual podrán alegar los interesados, ante el Ayuntamiento, lo que tuvieren por conveniente, y aportar o proponer las pruebas oportunas. Cuando no hubiere sido posible practicar notificación personal, el plazo se computará a partir de la publicación del anuncio en el tablón o en el periódico oficial, en su caso.

e) Transcurrido el plazo de reclamaciones y practicadas las pruebas que hubieren sido declaradas pertinentes, el Alcalde, previo informe de los Servicios Jurídicos y de los Técnicos, si los hubiere, y, en su defecto, de Letrado y Arquitecto hábiles para emitirlo, someterá la propuesta de resolución al Ayuntamiento en la sesión más próxima. En todo caso debe recaer acuerdo dentro del plazo de seis meses desde la incoación del expediente, y si no se adoptare habrá lugar a la subrogación prevenida en el artículo ocho, párrafo dos de este Reglamento.

2. El acuerdo será notificado al propietario, en todo caso, y a los demás interesados, comunicado al órgano requirente, si lo hubiere, y a la Delegación Provincial del Ministerio de la Vivienda, y publicado en la forma indicado en el apartado c) de este artículo.

Art. 16. *De los recursos.*

1. Contra el acuerdo municipal podrá interponerse recurso de alzada ante la Comisión Provincial de Urbanismo.

2. Cuando la citada Comisión actuase por subrogación, conforme a lo prevenido en el artículo ocho, párrafo dos, de este Reglamento, sus acuerdos serán recurribles en alzada ante el Ministerio de la Vivienda.

Art. 17. *De los recursos en casos de requerimiento contra acuerdos de la Comisión Provincial.*

1. Si incoado el procedimiento a requerimiento de órgano urbanístico, el acuerdo municipal no ordenare la inclusión de la finca en el Registro, el Ayuntamiento elevará el expediente a la Comisión Provincial de Urbanismo dentro de los quince días siguientes a la adopción de aquél.

2. La Comisión Provincial de Urbanismo aprobará o modificará el acuerdo en el sentido que proceda.

3. Si no dictare resolución en el plazo de un mes, se considerará aprobado el acuerdo municipal.

4. Contra la resolución que revoque el indicado acuerdo cabrá alzada ante el Ministerio de la Vivienda en el plazo de quince días.

Art. 18. *De la inclusión de la finca en el Registro y de sus efectos.*

1. La inclusión de un inmueble en el Registro se practicará en virtud del acuerdo municipal, que será ejecutivo, o del que, por subrogación o en virtud de lo dispuesto en el artículo anterior adopte la Comisión Provincial de Urbanismo.

2. Dicha inclusión se hará constar en el Registro de la Propiedad, en virtud de certificación que transcribirá literalmente el acuerdo, expedida de oficio o a instancia de cualquier interesado, por el Secretario mediante nota marginal a la última inscripción de dominio de la finca. Si los inmuebles no constaren inscritos, se estará a lo dispuesto en el artículo siguiente.

3. En la nota marginal se consignará breve referencia a los datos del Registro municipal. La nota se relacionará en las certifica-

ciones de cargas que se expidan, y se cancelará, por caducidad, transcurridos cinco años desde su fecha, si no constare en el Registro de la Propiedad asiento acreditativo de modificación del plazo o del procedimiento de enajenación forzosa.

Art. 19. De la anotación preventiva.

1. Si el inmueble no estuviere inmatriculado en el Registro de la Propiedad, o no constare a nombre de su propietario, se extenderá anotación preventiva, que caducará, en su caso, a los cuatro años de su fecha, y el Alcalde requerirá a los interesados para que aporten la documentación necesaria para subsanar aquel defecto en el plazo de un mes.

2. Si lo incumplieren, se incoará el procedimiento oportuno en nombre del propietario y a su costa para practicar dicha inscripción. Todo ello sin perjuicio de la continuación del expediente.

Art. 20. De la valoración.

1. En el expediente de inclusión de una finca en el Registro, la Administración señalará el «valor urbanístico» del suelo a efectos de la subasta, conforme al artículo 145 de la Ley de 12 de mayo de 1956.

2. Asimismo se determinará, en su caso, la valoración de las edificaciones y demás elementos y derechos sobre el inmueble.

3. A tal fin se aplicarán los preceptos de la legislación de expropiación forzosa.

CAPÍTULO IV

PLAZOS DE EDIFICACION Y SUS PRORROGAS

Art. 21. Regla general.—La transmisión de una finca incluida en el Registro municipal de solares y otros inmuebles de edificación forzosa no alterará los plazos y condiciones de dicha edificación, conforme a lo dispuesto en este Reglamento.

Art. 22. *De la prórroga del plazo de edificación.*

1. La solicitud de concesión de prórroga del plazo de edificación, conforme al artículo 143 de la Ley del Suelo, deberá interesarse dos meses, al menos, antes del vencimiento del señalado.

2. A la solicitud deberá acompañarse necesariamente: el permiso o licencia de construcción, el proyecto de la obra con el estudio económico y el programa que señale el ritmo de las edificaciones.

3. En todo caso, se justificarán las razones en que se funde la petición de prórroga, que deberá ser informada, en su caso, por la Delegación Provincial del Ministerio de Información y Turismo a través de la del Ministerio de la Vivienda.

Art. 23. *De los plazos especiales de edificación.*

1. Las Entidades de derecho público y las Empresas privadas podrán retener solares sin edificar, para atender las ampliaciones exigidas por futuras necesidades, debidamente justificadas, por el plazo que en cada caso se establezca. A tal fin, los interesados lo solicitarán razonadamente del Ayuntamiento, el cual, con su acuerdo, elevará el expediente al Ministerio de la Vivienda, a través de la Comisión Provincial de Urbanismo, que emitirá informe, para su aprobación. Si el solar fuera de propiedad municipal, el expediente se incoará de oficio por el propio Ayuntamiento.

2. Las citadas Empresas deberán solicitar la autorización dentro del año siguiente a la adquisición del inmueble, o de la inclusión del mismo en el Registro Municipal, mediante escrito dirigido al Ayuntamiento; éste recabará informe de la Delegación de Industria de la provincia, si se tratare de Empresas sujetas a la competencia de la misma, o de la Delegación Provincial del Ministerio de Información y Turismo, si se tratare de solares incluidos en Planes de Ordenación Urbana de Centros y Zonas de Interés Turístico Nacional, y con el suyo, elevará el expediente a la Comisión Provincial de Urbanismo para su trámite.

3. En los supuestos prevenidos en este artículo, las fincas se incluirán en el Registro municipal, en el que se consignará: la resolución recaída, el plazo concedido y las condiciones impuestas, si las hubiere.

Art. 24. *De los plazos por razón de obras de urbanización o de cooperación urbanística.*—Los que ejecuten obras de urbanización o cooperen a la gestión pública o privada por los sistemas de actuación de la Ley del Suelo, podrán retener los solares resultantes durante el período que señale el programa al efecto aprobado por el Organó Urbanístico de quien dependan o que controle su actuación.

CAPÍTULO V

DEL INCUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACION DE EDIFICAR

Art. 25. *De la declaración de incumplimiento.*

1. Transcurrido el plazo de edificación o incumplidas las condiciones impuestas, entre ellas la de iniciar la construcción o desarrollarla al ritmo normal previsto, el Ayuntamiento, por propia iniciativa, a requerimiento del Organó Urbanístico competente o en virtud de denuncia, declarará incumplida la obligación de edificar.

2. A la tramitación se aplicará, en lo pertinente, lo dispuesto en los artículos 15 a 17 de este Reglamento.

Art. 26. *De la constatación en el Registro de la Propiedad.*—Firme en vía gubernativa el acuerdo que declare incumplida la obligación de edificar, el Alcalde remitirá al Registro de la Propiedad testimonio del expediente incoado, en el que se transcribirán los particulares que acrediten el cumplimiento de los trámites reglamentarios y literalmente las resoluciones correspondientes.

Art. 27. *De los efectos del incumplimiento de la obligación de edificar.*

1. La resolución que declare el incumplimiento de la obligación de edificar se hará constar en el Registro de la Propiedad por nota al margen de la última inscripción de dominio de la finca.

2. La situación de enajenación forzosa del inmueble tendrá a todos los efectos legales el carácter de carga real y se consignará en las certificaciones que de la finca se expidan.

3. Constatada dicha situación en el Registro, el Registrador comunicará de oficio al Ayuntamiento, mientras no conste la terminación del procedimiento, o no se cancele la nota, los cambios de titularidad y las modificaciones objetivas de la finca que se inscriban.

CAPÍTULO VI

DE LA ADQUISICION DIRECTA DE LAS FINCAS

Art. 28. *De la solicitud de venta forzosa de fincas incluidas en el Registro.*

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 146-1 de la Ley del Suelo, cualquier persona podrá adquirir por venta forzosa una finca, después de declararse incumplida la obligación de edificar y antes de haberse anunciado la subasta.

2. Presentada la solicitud con firma legitimada, el Ayuntamiento podrá acordar:

- a) Que se expropie la finca a favor del peticionario.
- b) Que se inicie o continúe el procedimiento de enajenación forzosa, concediendo al solicitante derecho de tanteo en la subasta.

3. Si se acordare la expropiación, se concederá un plazo de quince días para que pueda convenirse de mutuo acuerdo la adquisición, conforme al artículo 24 de la Ley de Expropiación Forzosa.

4. Cuando no se llegare a avenencia se seguirá el procedimiento de enajenación forzosa previsto en los artículos 34 y siguientes de este Reglamento.

Art. 29. *De la adquisición para el Patrimonio del Suelo.*

1. Los Ayuntamientos podrán adquirir los inmuebles incluidos en el Registro Municipal con destino al Patrimonio del Suelo, para edificarlos. A tal efecto dicha inclusión implica: declaración de utilidad pública y necesidad de la ocupación.

2. El acuerdo municipal para la adquisición deberá adoptarse antes de que se anuncie la subasta.

3. Constituirá justiprecio para la adquisición el valor señalado para el suelo y, en su caso, para las edificaciones y demás elementos del inmueble, conforme al artículo 20 de este Reglamento.

4. Se formalizará la adquisición mediante escritura notarial o acta de ocupación y pago o, en su caso, depósito del precio, según proceda.

Art. 30. De la expropiación para enajenar.

1. Conforme a lo dispuesto en el artículo 146-3 de la Ley del Suelo, los Ayuntamientos, las Comisiones provinciales u otros Organos Urbanísticos podrán formular y aplicar el sistema de «Polígonos de Expropiación» a todas o parte de las fincas incluidas en el Registro Municipal, siempre que se hallen comprendidas en un plan parcial o que concurren las circunstancias prevenidas en el artículo 104, número 2, apartados a) y b), de dicha Ley.

2. En su virtud, se aplicarán las determinaciones y requisitos establecidos en el artículo anterior y el Organismo expropiante podrá enajenar los inmuebles, con la obligación de edificarlos y sujeción a lo dispuesto en los artículos 152 y siguientes de la Ley del Suelo, y, en su caso, a las normas especiales de desarrollo y aplicación de la misma o del Organismo expropiante para el cumplimiento de los fines de dicha Ley y ejecución del presente Reglamento.

CAPÍTULO VII

DEL PROCEDIMIENTO DE ENAJENACION FORZOSA

Art. 31. Reglas generales.

1. El procedimiento de enajenación forzosa tendrá carácter expropiatorio, con aplicación de lo dispuesto en el artículo 32 del Reglamento Hipotecario en sus reglas segunda y quinta.

2. En su virtud, quienes hagan constar su derecho en el Registro de la Propiedad con posterioridad a la nota a que se refiere el artículo 27 de este Reglamento no deberán ser preceptivamente citados en el expediente.

3. El procedimiento se aplicará, cualesquiera que sean los defectos de capacidad, las limitaciones de la facultad de disponer y los obstáculos que prohíban o condicionen la enajenación de los inmuebles en situación normal.

4. A tal fin se aplicarán los preceptos correspondientes de la legislación de expropiación forzosa, representará a los interesados el Ministerio Fiscal y, en su caso, las cantidades pertinentes se consignarán en el Juzgado o en la Caja General de Depósitos a disposición de quienes acrediten su derecho a percibir las por subrogación de los que, por cualquier título, les correspondieran sobre el inmueble.

5. Para la formalización del título se estará a lo dispuesto en el artículo 37 de este Reglamento.

Art. 32. De los procedimientos para la enajenación forzosa.

1. Los Ayuntamientos u Organos Urbanísticos competentes podrán utilizar para la enajenación forzosa el procedimiento establecido en el artículo 147 de la Ley del Suelo o el especial a que se refiere el artículo 4.º de la Ley de 21 de julio de 1962, que se regula en los artículos 34 y siguientes de este Reglamento.

2. Este último procedimiento se seguirá preceptivamente cuando aquél se haya incoado a requerimiento de Organos Urbanísticos o mediante solicitud privada.

Art. 33. Del procedimiento del artículo 147 de la Ley del Suelo.

1. Cuando se siga el procedimiento regulado en el artículo 147 de la Ley del Suelo se cumplirán los trámites prevenidos en el mismo, y al valor urbanístico se añadirá, para el tipo de licitación, el justiprecio de las edificaciones y demás elementos valorables del inmueble, señalado conforme al artículo 20 de este Reglamento, si procediere.

2. Para determinar la caducidad del nuevo plazo de edificación señalado por el número seis de dicho artículo se estará a lo dispuesto en el artículo 5-2 de este Reglamento.

Art. 34. Del procedimiento especial.

1. Cuando se utilice el procedimiento especial a que se refiere el artículo 4.º de la Ley de 21 de julio de 1962, el Ayuntamiento, de

oficio, remitirá el expediente acompañado de certificación acreditativa de haberse inscrito en el Registro de la Propiedad, al Notario a quien por turno corresponda, para que tramite la ejecución mediante venta en pública subasta del inmueble a costa del propietario.

2. El Ayuntamiento anticipará los gastos y se resarcirá de los mismos con cargo al precio del inmueble.

Art. 35. De las actuaciones notariales y de la subasta.

1. El Notario notificará la incoación del procedimiento: al propietario del inmueble, a los ocupantes y a los titulares de Derechos Reales y situaciones jurídicas inscritas con fecha anterior a la de la nota marginal a que se refiere el artículo 27, para que comparezcan y aleguen lo que a su derecho convengan, estas notificaciones se practicarán en los domicilios que figuren en el Registro de la Propiedad, y si no constaren, en la propia finca.

2. Asimismo, insertará anuncios en el *Boletín Oficial* de la provincia y, en extracto, en dos diarios de los de mayor circulación de la población, si los hubiere, y en su defecto, de los de la capital de la provincia. También se publicará en el tablón de anuncios del Ayuntamiento.

3. En los anuncios se consignará: la situación y superficie del inmueble, nombre y apellidos de su titular, precio señalado para la licitación conforme al artículo 20, plazo y condiciones de la edificación que afectaren al adquirente, y lugar, fecha y hora de celebración de la subasta.

4. La subasta tendrá lugar en el día fijado, transcurridos, al menos, treinta desde la última notificación o publicación.

5. Para tomar parte en la subasta deberá depositarse el 10 por 100 del precio de licitación en metálico ante el Notario, o acreditar ante el mismo un aval bancario extendido por escrito y en el que se consignen las circunstancias del avalado, la obligación que se afianza, cuantía a que asciende la garantía y que ésta se constituye a favor y disposición del Ayuntamiento.

6. Examinadas las proposiciones presentadas, el Notario consignará en el acta la adjudicación provisional a favor del mejor postor. Dentro de los cinco días siguientes al de celebración de la subasta,

los firmantes de las proposiciones desechadas que hubieren mostrado su disconformidad en el acto de aquélla podrán exponer ante el Notario cuanto estimen conveniente a su derecho.

7. Terminado el plazo a que se refiere el apartado anterior, el Notario remitirá al Ayuntamiento copia del acta de subasta y de las de oposición, en su caso.

8. La Corporación resolverá sobre aprobación de la subasta y, si procediere, acordará la adjudicación definitiva. Transcurridos treinta días sin que el Ayuntamiento adopte acuerdo, se entenderá confirmada la adjudicación provisional.

9. Adjudicada la finca con carácter provisional, el Notario procederá a la devolución de las garantías prestadas a metálico ante el mismo, o de los documentos del aval bancario, excepto la que corresponda al licitador adjudicatario, que no será devuelta hasta tanto se formalice el contrato.

10. El precio de adjudicación deberá consignarse en dinero en poder del Notario en el plazo de ocho días siguientes al en que quedare firme la subasta. Si no se verificare quedará sin efecto aquélla y se destinará la fianza al pago de los gastos del Procedimiento y el resto ingresará en el Ayuntamiento con destino al Patrimonio Municipal del Suelo. Si la fianza estuviere constituida por aval bancario, el Notario requerirá a la Entidad avalista para que en el plazo de ocho días efectúe el ingreso de la cantidad garantizada en el Ayuntamiento.

Art. 36. *De la liberación de gravámenes.*—Si la finca se hallara gravada y el propietario y los titulares de los demás derechos no convinieran la oportuna liquidación en el plazo que al efecto se señale, el Notario, previa deducción de gastos, que aprobará el Alcalde, depositará el resto conforme al artículo 98-3 de la Ley del Suelo en poder del Juzgado para que éste fije y distribuya, por el trámite de los incidentes, la proporción que corresponda a los respectivos interesados.

Art. 37. *Del otorgamiento de la escritura.*

1. La escritura se autorizará por el Notario en el plazo de un mes a partir de la fecha de la aprobación definitiva de la subasta.

2. Si en dicho plazo no comparecieren o no consintieren en el otorgamiento los propietarios o los demás interesados que, como titulares, deban acudir al mismo, asumirá su representación el Alcalde, y si éste fuere incompatible, actuará el Juez municipal o comarcal, y si fueren varios, el Juez decano.

3. Si alguno de los transmitentes tuviere defectos de capacidad o de poder dispositivo, o si existieren limitaciones del dominio, se practicará la oportuna notificación al Ministerio Fiscal, y si éste no se opusiere en el plazo de quince días, se otorgará la escritura asumiendo la representación las Autoridades indicadas en el número anterior.

4. Si no compareciere el adjudicatario o no consintiere en el otorgamiento después de requerido dos veces por el Notario, se otorgará la escritura y comparecerá en su nombre y representación el Secretario del Ayuntamiento o del Juzgado municipal o comarcal, según los casos. En dicho supuesto el adjudicatario satisfará los gastos que, por su actitud, se produjeran.

Art. 38. De la inscripción de la escritura en el Registro de la Propiedad.

1. Mediante la presentación de la escritura, en la que deberán constar acreditados los requisitos esenciales del procedimiento, se inscribirá el inmueble a favor del comprador y se cancelarán, en su caso, las cargas conforme a lo prevenido para los expedientes de expropiación forzosa.

2. En la inscripción se harán constar las condiciones y plazos de edificación a que quede obligado el adquirente, que serán también consignadas en el Registro municipal. Estas expresiones se cancelarán mediante la escritura de declaración de obra nueva con la certificación administrativa.

3. El Notario devolverá al Ayuntamiento el expediente que sirvió de base a lo actuado, con copia simple de la escritura de enajenación en que conste transcrita la nota de su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Art. 39. De la subasta desierta o en quiebra.

1. Si la subasta quedare desierta o quebrare, el Notario lo comunicará por oficio al Alcalde para que el Ayuntamiento, en el

plazo de seis meses, a contar de dicha notificación, pueda adquirir el inmueble con destino al Patrimonio Municipal del Suelo, o para enajenarlo conforme a los artículos 152 y siguientes de la Ley del Suelo, por el precio de licitación más los gastos producidos. La misma comunicación se dirigirá al Delegado provincial del Ministerio de la Vivienda.

2. La escritura se formalizará conforme a lo dispuesto en el artículo 37 de este Reglamento.

3. Transcurrido dicho plazo sin que el Ayuntamiento ejercite el derecho, el propietario podrá, según el artículo 147-6 de dicha Ley, emprender o continuar la edificación a ritmo normal durante un año, haciéndolo constar por comparecencia ante el Notario.

Artículo 40. *De la situación permanente de enajenación forzosa.*

1. Si no ejercitare el derecho el Ayuntamiento, caducado el plazo a que se refiere el número tres del artículo anterior, de conformidad con lo prevenido en el artículo 5-2 de este Reglamento, la finca quedará en situación permanente de enajenación forzosa y cualquier interesado podrá adquirirla en las condiciones señaladas.

2. A tal efecto deberá publicarse, al menos una vez al año en el periódico oficial del Ayuntamiento, si lo hubiere, y permanentemente en su tablón de anuncios, relación circunstanciada de las fincas que se hallaren en tal situación. En las mismas se colocará un cartel indicador expresivo de esta circunstancia.

3. Para el otorgamiento de la escritura de venta se aplicará, en su caso, lo prevenido en el artículo 37.

4. El Delegado provincial del Ministerio de la Vivienda comunicará la situación permanente de enajenación forzosa a la Notaría, y en las oficinas de aquella Delegación constará expuesta al público relación de los inmuebles afectados.

Art. 41. *Del desahucio y lanzamiento.*

1. Conforme a lo prevenido en el artículo 149 de la Ley del Suelo, cumplidos los requisitos señalados en el mismo, se dará posesión de la finca al adquirente, si fuere necesario, y se procederá al desahucio y lanzamiento correspondientes, los cuales ten-

drán carácter administrativo, conforme a lo dispuesto en el artículo 54 del Reglamento de Expropiación Forzosa.

2. El Organismo actuante decretará y ejecutará aquéllos en los plazos y condiciones señalados en el artículo 53 de dicho Reglamento, bien a solicitud del adquirente o del propietario, en el supuesto prevenido en el artículo 149-2 de aquella Ley.

CAPÍTULO VIII

DE LA EXCLUSION DEL PROCEDIMIENTO DE ENAJENACION FORZOSA

Art. 42. *De la solicitud del propietario para la venta voluntaria de la finca sujeta a enajenación forzosa y actuaciones administrativas.*

1. El propietario del inmueble incluido en el Registro municipal antes de iniciarse el procedimiento de enajenación forzosa, podrá solicitar del Ayuntamiento que acuerde aplazar aquel procedimiento, comprometiéndose a la enajenación de la finca, conforme al artículo 148, apartado 1, de la Ley del Suelo.

2. La solicitud deberá 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.

3. Si el Ayuntamiento acordare acceder a la solicitud, deberá otorgarse escritura pública de enajenación dentro del plazo de tres meses, desde la fecha de dicho acuerdo.

4. En el documento el adquirente se someterá a la obligación de edificar en el plazo y condiciones que el referido acuerdo municipal especifique, y dentro de los señalados por el artículo 150 de la Ley del Suelo.

5. Si no se otorgara la escritura en el término indicado o no se cumpliera el plazo de edificación previsto, proseguirá la tramitación del expediente de enajenación forzosa, conforme a los artículos 34 y siguientes de este Reglamento, y en ningún caso se reconocerá derecho de reversión a favor del anterior propietario.

6. El aplazamiento a que este artículo se refiere no podrá solicitarse más de una vez por cada finca, cualquiera que sea el interesado.

7. Tampoco procederá el aplazamiento, según lo preceptuado en el artículo 148 de la Ley del Suelo, en los supuestos previstos en los artículos 28 a 30 de este Reglamento, siempre que el procedimiento a que los mismos se refieren estuviere iniciado.

Art. 43. *De la exclusión de subasta de fincas a solicitud de su propietario.*

1. El propietario de finca incluida en el Registro municipal cuando se siga el procedimiento de enajenación forzosa regulado en el artículo 147 de la Ley del Suelo, podrá excluirla de dicha situación antes del anuncio de la subasta, solicitándolo así del Ayuntamiento y mediante el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 148-2 de dicha Ley.

2. Si no se cumplieren los requisitos del artículo citado o se extinguiere el mandato especial previsto en dicho artículo, apartado 2, letra c), proseguirá el procedimiento de enajenación forzosa suspendido.

3. En su caso se aplicará lo dispuesto en los números cinco y seis del artículo anterior.

CAPÍTULO IX

DE LA REVERSION

Art. 44. *De la reversión a favor del expropiado.*

1. Si el propietario de una finca adquirida conforme a los preceptos de este Reglamento incumpliére las obligaciones contraídas en orden a la edificación, el Ayuntamiento lo declarará así por propia iniciativa, a requerimiento de órgano urbanístico o por denuncia de cualquier interesado.

2. Dentro del plazo de dos meses, a partir de la fecha de la notificación de dicho acuerdo, y conforme al artículo 151 de la Ley del Suelo, el propietario en cuyo nombre se otorgó la escritura

de enajenación forzosa podrá ejercitar el derecho de reversión, siempre que se comprometa a iniciar o seguir la construcción en el plazo previsto y que, en su caso, garantice el cumplimiento de la obligación en la forma prevenida en la Ley del Suelo.

3. A los efectos del número tres de dicho artículo se estimarán construcciones aprovechables las efectuadas conforme a proyecto debidamente aprobado.

4. La escritura se otorgará, en su caso, en la forma prevenida por el artículo 37 de este Reglamento.

Art. 45. De la adquisición por Ayuntamiento u Organismo Urbanístico.

1. Transcurrido el plazo a que se refiere el artículo anterior sin que se haya ejercitado el derecho de reversión, el Ayuntamiento podrá adquirir el inmueble por la cantidad señalada en el artículo 151-3 de la Ley del Suelo, en el término de un mes.

2. El Ayuntamiento comunicará a la Delegación Provincial del Ministerio de la Vivienda los acuerdos que adopte en virtud de lo dispuesto en el número uno del artículo anterior y, en su caso, el de adquirir la finca.

3. En defecto del Ayuntamiento podrá realizar la adquisición, en iguales condiciones, el Organismo Urbanístico que designe el Ministerio de la Vivienda.

DISPOSICIONES ADICIONALES

1.^a Las fincas calificadas, conforme a este Reglamento como de edificación forzosa, tendrán derecho preferente para acogerse a los beneficios de la legislación de viviendas de protección oficial, siempre que reúnan los requisitos legales y los proyectos se sometan a las normas legales y reglamentarias pertinentes.

2.^a Las referencias a acuerdos municipales se entenderán a los de la Corporación en comisión permanente, ejecutiva o de Gobierno, si la tuviere, sin perjuicio de las facultades propias del Alcalde o del Pleno, en su caso.

DISPOSICION TRANSITORIA

Los expedientes incoados después de la vigencia de la Ley del Suelo a los que, en defecto de preceptos específicos, se hubieren aplicado los del Decreto de 23 de mayo de 1947, se ajustarán, a partir de la entrada en vigor de este Reglamento, a las normas del mismo aplicables al trámite en que se hallen, si la Administración así lo acordare o lo solicitara el particular interesado. La adaptación se hará constar por «diligencia».

DISPOSICION FINAL DEROGATORIA

Queda derogado el Reglamento de 23 de mayo de 1947 y cuantos preceptos de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en este Reglamento, y se autoriza al Ministro de la Vivienda para que dicte las normas necesarias para la ejecución del mismo.

Así lo dispongo por el presente Decreto, dado en Madrid a 5 de marzo de 1964.

FRANCISCO FRANCO

El Ministro de la Vivienda,

JOSÉ MARÍA MARTÍNEZ SÁNCHEZ-ARJONA.

Decreto-Ley 5/1964, de 23 de abril, sobre expropiación y valoración de terrenos comprendidos en los Polos de Promoción y Desarrollo Industrial.

El proceso de expansión en que se encuentra la economía española, los programas de industrialización en los Polos de Promoción y Desarrollo Industrial, conforme a la Ley 194/1963, de 28 de diciembre, y Decreto 153/1964, de 30 de enero, y el normal cumplimiento de las previsiones y objetivos de los Planes de Orde-

nación Urbana y de Vivienda, se encuentran gravemente frenados por el carácter especulativo del mercado de terrenos en las ciudades y zonas en las que se han iniciado y se proyectan importantes inversiones públicas y privadas.

La urgencia y significación extraordinarias del interés público en la pronta ejecución de obras, servicios e instalaciones industriales en los citados Polos de Promoción y Desarrollo Industrial, a las que no puede responder nuestra legislación general expropiatoria por el carácter ordinario de las actuaciones de su procedimiento, como de los plazos que establece para su cumplimiento, por contemplar fundamental y directamente unas necesidades limitadas y de demanda casuística de suelo, aconsejan la adopción de un sistema que garantice el respeto al justo valor de la propiedad privada y la colaboración y solidaridad de la misma con los altos fines del Plan de Desarrollo Económico y Social.

De otra parte, la comprobada idoneidad y eficacia del sistema de valoración de terrenos, por el procedimiento de precios máximos y mínimos, determinados en la forma y condiciones de la Ley 52/1962, de 21 de julio, facilita que en el cuadro legislativo vigente, por razones de urgencia, se autorice la extensión de dicha Ley a las expropiaciones de los terrenos necesarios para las actividades anteriormente referidas, en los territorios de los Polos, para los que se dictarán las oportunas normas de ordenación urbanística.

En su virtud, en uso de la atribución contenida en el artículo 13 de la Ley de Cortes, y oída la Comisión a que se refiere el artículo 10 de la Ley de Régimen Jurídico de la Administración del Estado, a propuesta del Consejo de Ministros, en su reunión del día 3 de abril de 1964:

D I S P O N G O :

Artículo 1.º Las industrias de interés preferente, conforme a la Ley 152/1963, de 2 de diciembre, y las nuevas industrias y actividades que se establezcan en los Polos de Promoción y Desarrollo Industrial, en las condiciones de los artículos 7.º, 8.º y 9.º de la Ley 194/1963, de 28 de diciembre, podrán solicitar la expropiación

de los terrenos necesarios para sus instalaciones o ampliaciones e imposición de servidumbre de paso para vías de acceso, líneas de transporte, distribución de energía y canalización de líquidos o gases en los casos en que sea preciso.

Art. 2.º 1. La necesidad de ocupación de los bienes afectados por la expropiación, con el carácter de urgencia, a tenor de lo dispuesto en el artículo 52 de la Ley de Expropiación Forzosa, de 16 de diciembre de 1954, se entenderá declarada y autorizada en cuanto se refiere a terrenos comprendidos en los Polos de Promoción y Desarrollo Industrial, en el Acuerdo de la Comisión de Asuntos Económicos por el que se otorgue la concesión de beneficios del artículo 8.º de la Ley 194/1963, de 28 de diciembre.

2. Del mismo régimen gozarán las actuaciones expropiatorias necesarias para el cumplimiento de los fines de la Ley 52/1962, de 21 de julio.

Art. 3.º 1. Los terrenos comprendidos en las demarcaciones de los territorios de los Polos de Promoción y Desarrollo Industrial, a los efectos de su posible expropiación, serán valorados por el procedimiento de precios máximos y mínimos, conforme a la citada Ley 52/1962, de 21 de julio, y en el Decreto 343/1963, de 21 de febrero, por el que se reglamentan los artículos 1.º, 2.º y 3.º de dicha Ley.

2. La valoración individualizada de los terrenos, cualquiera que sea la entidad expropiante o beneficiaria, se realizará conforme a las normas y cuadros de precios máximos y mínimos del respectivo Decreto que les sea de aplicación.

3. El expediente de expropiación, en sus fases de justiprecio y pago, se continuará con carácter urgente a partir de la fecha de inserción en el *Boletín Oficial del Estado* del correspondiente Decreto de aprobación de precios máximos y mínimos.

Art. 4.º 1. En el procedimiento especial de fijación de precios máximos y mínimos de los terrenos a que se refiere el presente Decreto-Ley, se reducirán a la mitad los plazos señalados en el Decreto de 21 de febrero de 1963, en relación con los trámites de información pública, de vista y audiencia a la Corporación

Municipal interesada y de informe de la Comisión Provincial de Urbanismo.

2. La misma norma se aplicará en la delimitación de polígonos industriales y residenciales, en los términos de la Ley del Suelo y disposiciones complementarias.

Art. 5.º La fijación de los precios máximos y mínimos, como la valoración individualizada de los bienes que hayan de expropiarse, se determinará con referencia al 1 de enero de 1964, fecha de entrada en vigor de la Ley por la que se aprueba el Plan de Desarrollo Económico y Social y se dictan normas relativas a su ejecución.

Art. 6.º Se autoriza a los Ministros de Industria, de Agricultura y de la Vivienda, en la esfera de sus respectivas competencias, para dictar las disposiciones necesarias para el mejor desarrollo y cumplimiento de cuanto se dispone en el presente Decreto-Ley, previo informe de la Comisaría del Plan de Desarrollo.

Art. 7.º Del presente Decreto-Ley se dará cuenta inmediata a las Cortes.

Así lo dispongo por el presente Decreto-Ley, dado en Madrid a 23 de abril de 1964.

FRANCISCO FRANCO

Traspaso de local de negocio, logrado mediante la transmisión de todas las participaciones de una Sociedad de responsabilidad limitada (dictamen del Letrado D. A. Viana Conde).

La inseguridad de las empresas en la Ley de Arrendamientos Urbanos (notas al anterior dictamen por el Letrado D. Roberto González Pastoriza).

Separatas del Boletín de Información de la Cámara Oficial de Comercio, Industria y Navegación, de Vigo (números de noviembre y diciembre de 1963).

Temas de palpitante interés, más aún después de la presentación del proyecto de reforma de la Ley a las Cortes Españolas,

son tratados por ambos letrados con finura y técnica, con observaciones atinadísimas apoyadas en la doctrina y en la jurisprudencia. Por creer que nuestro desastroso sistema arrendaticio, con sus vaivenes, sus parcialidades hasta la injusticia intrínseca, sus consecuencias a la vista en los edificios de las ciudades y la desorientación a que ha dado lugar, merece la condena de muerte y en garrote vil, se traen a estas páginas dos botones de muestra de las inquietudes que recientemente ha despertado.

Una Sociedad de responsabilidad limitada, con sus participaciones en manos de un solo socio, traspasa estas participaciones a otra persona, y éste cambia el nombre de la Sociedad y eleva el capital diez veces, continuando en el mismo local, ¿cabe el desahucio por traspaso de negocio? La jurisprudencia dice que no: el Letrado aconseja no se intente, pero estudia la proyección jurídico-social y doctrinal del tema, con amenidad, humor y amplitud de nuevos horizontes acerca de si la Sociedad de responsabilidad limitada es de capital o de personas, del hecho y de lo abstracto (toca el cambio de forma de las sociedades, bastante estudiado doctrinalmente entre nosotros). Acaso la forma puede conformarse, pero no parece que de verdad se haya resuelto el problema, que ha de considerarse nuevamente: hay que descorrer el velo o abrir una ventana en la persona jurídica para examinar lo que tiene dentro, método simplista infantil, pero que, en ocasiones, no produce fallos y demuestra sin error el contenido, el interior real de esas personas.

Por su parte, González Pastoriza, al buscar la ecuación entre el caso y sus normas, se fija en la incógnita que para las empresas mercantiles e industriales se abre siempre ante el alud de contrapuestas direcciones de lo arrendaticio. Trata de la amenaza de la inseguridad, de las simas de la LAU, de las empresas en el torbellino, del signo del proyecto y de los locales comerciales ante el proyecto. Termina con un índice de precios (índice general de 40 artículos, de primera necesidad seguramente), bastante terrorífico, pues si en el promedio 1922-26 era de cien, en septiembre de 1963 era de 1.579,40; si en 1960 era de 1.451,60, el aumento en tres años es para temblar, a pesar de las afirmaciones oficiales en contrario.

El círculo vicioso fué creado artificiosamente, pero con lentitud

fatal y bien fácil de adivinar. Es cierto que jamás fué dable prever lo imprevisible, si no conjeturarlo solamente, pero es que a veces esta conjetura es por si sola suficiente para dar marcha atrás.

El ovido del derecho civil, brutalmente barrenado por lo social y por lo administrativo (movedizo, caprichoso, inseguro e inestable); el desmoronamiento del cauce normativo obliga al examen microscópico de cada caso. Nuestra Ley de Arrendamientos Urbanos es un caos de casos, una suma de casos particulares, responsable directa de la ruina de los edificios, de la fealdad de las fachadas y del desvío de la iniciativa privada para construir y arrendar, con lo que crea otra monstruosa diferenciación entre los viejos protegidos y los jóvenes desprotegidos, cuando estos últimos merecen, generalmente, más protección que aquéllos. Ante un arrendatario bien situado, en sitio y en renta, desde hace muchos años y con posibilidades de pagar cuatro o diez veces la renta actual, y una joven pareja que empieza a vivir o busca un piso para casarse y vivir y no le encuentra, por culpa de aquéllos, o si lo encuentra es pagando la renta que aquél debía de pagar, aunque no pueda ni deba pagarla, la elección no es dudosa. Y aun así, hay miles de enmiendas al proyecto de Ley: claro, cada caso individual afectado, chilla. Lo que hace falta es que los gritos se sofoquen y se busque el remedio, tantos años pedido y tantos años demorado.

Ambos folletos, interesantes y breves, merecen un vistazo y una divulgación. No en balde vienen de una tierra inigualable, donde el ingenio de sus hombres y su proverbial inteligencia y preparación hacen difícil la superación.

PEDRO CABELLO,

Registrador de la Propiedad.