

**1.10. GESTIÓN URBANÍSTICA. PATRIMONIO PÚBLICO DEL SUELO Y CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DE URBANIZAR, EDIFICAR, CONSERVAR Y REHABILITAR. LEY 13/2015, DE 30 DE MARZO, DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA DE LA REGIÓN DE MURCIA. TÍTULO VIII. (PARTE 3) Y TÍTULO IX.**

**Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia.**

**TÍTULO VIII. Gestión urbanística y patrimonios públicos de suelo (Parte 3)**

CAPÍTULO IV. Intervención pública en el mercado del suelo

Sección 1.ª Patrimonios públicos de suelo

Sección 2.ª Derechos de superficie y de tanteo y retracto

**TÍTULO IX. Cumplimiento de las obligaciones de urbanizar, edificar, conservar y rehabilitar**

CAPÍTULO I. Disposiciones generales

CAPÍTULO II. Procedimiento para la declaración de incumplimiento de obligaciones urbanística

CAPÍTULO III. Expropiación forzosa por incumplimiento de la función social de la propiedad

CAPÍTULO IV. Venta forzosa

CAPÍTULO V. Sustitución forzosa

Sección 1.ª Disposiciones generales

Sección 2.ª Programas de Actuación Edificatoria

Sección 3.ª Procedimiento para la aprobación y adjudicación de los Programas de Actuación Edificatoria

Sección 4.ª Relaciones entre el agente edificador y los propietarios

## ÍNDICE

1	Introducción .....	3
2	Bienes de las administraciones públicas .....	4
3	Patrimonio Público de Suelo .....	5
4	Derecho de superficie .....	10
5	Derecho de tanteo y retracto .....	12
6	Cumplimiento de las obligaciones de urbanizar, edificar, conservar y rehabilitar..	13
	ANEXO I - FINES Y DESTINO DEL PATRIMONIO PÚBLICO DE SUELO .....	24

## 1 Introducción

El artículo 47 de la Constitución establece que:

*Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos.*

Hay que tener en cuenta que, si bien este artículo está contenido en el Título I De los derechos y deberes fundamentales, pertenece al Capítulo III De los principios rectores de la política social y económica, y por lo tanto no se trata de un derecho fundamental.

En el artículo 10 de la Ley Orgánica 4/1982, de 9 de junio, de Estatuto de Autonomía para la Región de Murcia se establece que la CARM tiene competencia exclusiva en la materia de ordenación del territorio y del litoral, urbanismo y vivienda.

No hay que olvidar que el estado tiene competencias exclusivas en materia Función social de la propiedad y gestión del suelo, Bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica u otras, por lo que la función social de la propiedad y gestión del suelo viene también regulada en el TRLSRU y justificado en su Disposición final segunda Título competencial y ámbito de aplicación.

Según el artículo 2.3.d) de la LOTURM, la regulación de la actividad urbanística abarca la intervención en los mercados de suelo y patrimonios públicos de suelo.

Según el artículo 8.4 de las competencias urbanísticas de la Administración de la LOTURM:

4. En materia de intervención en el mercado de suelo:

a) Constituir y gestionar los patrimonios públicos de suelo.

b) Promover directamente vivienda pública y ceder terrenos edificables.

c) Ejercitar los derechos de tanteo y retracto en los supuestos previstos por esta ley.

d) Promover la constitución de organismos o empresas públicas para la gestión y ejecución de actividades urbanísticas.

Según el artículo 78 Participación de la comunidad en las plusvalías de la LOTURM:

*Artículo 78. Participación de la comunidad en las plusvalías.*

1. La participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos se producirá en los términos fijados por esta ley, mediante la cesión al ayuntamiento del suelo, libre de cargas de urbanización, en que se localice el porcentaje de aprovechamiento que corresponda según lo dispuesto en esta ley o por su remisión en el planeamiento, para cada clase y categoría de suelo, con destino a patrimonio público de suelo.

2. La cesión de suelo no destinado a vivienda de protección pública se podrá sustituir, por mutuo acuerdo, por su valor equivalente establecido en la legislación vigente, con destino a las finalidades propias del patrimonio público de suelo.

## 2 Bienes de las administraciones públicas

Para poder entender el carácter de los bienes de las administraciones públicas hacemos una breve explicación de éstos que se desarrollarán con más profundidad en el tema 5.3.

Los bienes de las administraciones públicas se clasifican en bienes de dominio público o demanial, y bienes patrimoniales.

Bienes de las administraciones	Composición	Carácter	Ejemplos
Dominio público o demaniales	<b>Uso general.</b>	Inalienables, embargables e imprescriptibles	Caminos, plazas, calles, paseos, parques...
	<b>Servicio público</b> destinado a fines públicos.		Casas consistoriales, montes, piscinas, cementerios...
	<b>Comunales</b> Siendo de Dominio Público su aprovechamiento corresponde al común de los vecinos. Los mencionados en el artículo 132.2 CE Ley otorgue expresamente ese carácter.		Las playas, Dominio Público Marítimo Terrestre, el mar territorial y los recursos naturales de la zona económica y la plataforma continental
<b>Patrimoniales</b>	Los que siendo de titularidad de las Administraciones públicas, no tengan carácter de demaniales. Siendo de propiedad de la entidad local no están destinados a uso público ni afectado a servicio público y pueden constituir ingresos para el erario de la entidad	Alienables, embargables y prescriptibles (salvo los supuestos de inembargabilidad del art. 30.3 LPAP)	Parcelas sobrantes y los efectos no utilizables.  <b>Patrimonio Público de Suelo</b>

Legislación aplicable:

- Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas. (LPAP)
- Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas. (RGLPAP)
- Ley 3/1992, de 30 de julio, de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia. (LPCARM)
- Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales. (RBEL)

### **3 Patrimonio Público de Suelo**

#### ***CAPÍTULO IV Intervención pública en el mercado del suelo***

##### ***Sección 1.ª Patrimonios públicos de suelo***

El Patrimonio público de suelo son los Bienes y recursos obtenidos por cesión obligatoria y gratuita de los propietarios en una actuación urbanística, cuyo destino principal es la vivienda de protección pública y que se caracteriza por que el producto de su enajenación se reintegra al mismo.

La LOTURM establece una nueva regulación de los patrimonios públicos de suelo, definiéndose con mayor precisión el objeto del mismo, los bienes que lo integran, destino, reservas de suelo y su enajenación. Se pretende que el Patrimonio Público del Suelo municipal posea sustantividad propia y se acomete su reforma profunda para conseguir hacerlo efectivo y evitar discordancias.

La legislación estatal, en su capítulo II establece una regulación básica en esta materia, la cual la legislación autonómica desarrolla.

La LOTURM exige la presentación anual y pública de un informe de seguimiento de la actividad urbanística que entre otros aspectos contempla la gestión de patrimonio público de suelo.

##### ***Artículo 11. Seguimiento de la actividad urbanística.***

*1. La Administración regional y los ayuntamientos con población igual o superior a 5.000 habitantes deben elaborar y presentar anual y públicamente un informe de seguimiento de la actividad urbanística en donde la sostenibilidad social, ambiental y económica de la misma debe estar plenamente justificada y la gestión de su respectivo patrimonio público de suelo.*

*2. El Consejero competente en esta materia dará cuenta anualmente ante la Asamblea Regional de un informe de seguimiento y evaluación de la actividad urbanística en la Región de Murcia.*

##### ***Artículo 227. Objeto.***

*1. La Comunidad Autónoma y los ayuntamientos deben constituir y ejercer la titularidad de los patrimonios públicos de suelo con las siguientes finalidades:*

*a) Facilitar la ejecución de la ordenación territorial y urbanística.*

*b) Obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública.*

*c) Contribuir a la regulación del mercado inmobiliario.*

*d) Disminuir la repercusión del suelo sobre la vivienda.*

*e) Proteger y conservar el patrimonio histórico-artístico.*

*f) Realizar actuaciones destinadas a preservar los espacios y bienes patrimoniales protegidos, el medio ambiente o el paisaje.*

*2. Los bienes y recursos que, de acuerdo con lo dispuesto esta ley, deban integrar legalmente los patrimonios públicos de suelo están sometidos al régimen que para ellos dispone este capítulo, con*

*independencia de que la Administración titular no haya procedido aún a la constitución formal del correspondiente patrimonio.*

## **CAPÍTULO II - Patrimonios públicos de suelo. Artículo 51. Noción y finalidad. TRLSRU**

*1. Con la finalidad de regular el mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución de la ordenación territorial y urbanística, integran los patrimonios públicos de suelo los bienes, recursos y derechos que adquiera la Administración en virtud del deber a que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo 18, sin perjuicio de los demás que determine la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.*

*Artículo 18. Deberes vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanística y a las actuaciones edificatorias.*

*1. Las actuaciones de urbanización a que se refiere el artículo 7.1, a) comportan los siguientes deberes legales:*

*b) Entregar a la Administración competente, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación, o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística.*

*Con carácter general, el porcentaje a que se refiere el párrafo anterior no podrá ser inferior al 5 por ciento ni superior al 15 por ciento.*

*La legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá permitir excepcionalmente reducir o incrementar este porcentaje de forma proporcionada y motivada, hasta alcanzar un máximo del 20 por ciento en el caso de su incremento, para las actuaciones o los ámbitos en los que el valor de las parcelas resultantes sea sensiblemente inferior o superior, respectivamente, al medio en los restantes de su misma categoría de suelo.*

*La legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá determinar los casos y condiciones en que quepa sustituir la entrega del suelo por otras formas de cumplimiento del deber, excepto cuando pueda cumplirse con suelo destinado a vivienda sometida a algún régimen de protección pública en virtud de la reserva a que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo 20.*

*2. Los bienes de los patrimonios públicos de suelo constituyen un patrimonio separado y los ingresos obtenidos mediante la enajenación de los terrenos que los integran o la sustitución por dinero a que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo 18, se destinarán a la conservación, administración y ampliación del mismo, siempre que sólo se financien gastos de capital y no se infrinja la legislación que les sea aplicable, o a los usos propios de su destino.*

La legislación autonómica reitera los fines dispuestos en la legislación estatal y los desarrolla incluyendo aspectos como la disminución de la repercusión del suelo sobre la vivienda, protección y conservación del patrimonio histórico-artístico, y la realización de actuaciones de protección sobre el medio ambiente y paisaje.

### **Artículo 228. Bienes integrantes.**

*1. Integran los patrimonios públicos de suelo:*

*a) Los bienes patrimoniales que se adscriban expresamente, por el planeamiento urbanístico o acto expreso de la Administración, a los mismos.*

*b) Los terrenos, construcciones y edificaciones obtenidas por cesión del aprovechamiento urbanístico que corresponda a la Administración o por razón de gestión urbanística.*

c) Los terrenos, construcciones y edificaciones no afectos a un uso o servicio público adquiridos o expropiados con el fin de su incorporación a dicho patrimonio así como los que los municipios y la Comunidad Autónoma se cedan entre sí con carácter gratuito, para su incorporación al patrimonio de la Administración cesionaria y su aplicación, en su caso, a una finalidad específica.

d) Las cesiones en metálico o en especie como consecuencia del cumplimiento de obligaciones o deberes asumidos en convenios o concursos públicos.

e) Los ingresos obtenidos por la enajenación de los bienes incluidos en el patrimonio público de suelo.

f) Los demás ingresos y bienes inmuebles que legalmente deban incorporarse al patrimonio público de suelo.

2. Son fondos adscritos al patrimonio público de suelo:

a) Los ingresos obtenidos en la gestión del patrimonio público de suelo.

b) Los créditos que tengan como garantía hipotecaria los bienes incluidos en el patrimonio público de suelo.

c) Los beneficios de sociedades públicas o mixtas, cuando la aportación de capital público consistan en bienes integrados en el patrimonio público de suelo.

d) Las transferencias presupuestarias que tengan como finalidad específica la adquisición de bienes del patrimonio público del suelo.

3. El planeamiento puede prever la utilización, como bien patrimonial en régimen de dominio privado, del subsuelo bajo superficie de dotación pública. La propiedad del terreno en este régimen se cederá en su totalidad a la Administración y computará a efectos de estándares y cesiones. El subsuelo se integrará en el patrimonio municipal de suelo y el vuelo, en el dominio público, y se aplicará el régimen jurídico de complejo inmobiliario o propiedad horizontal.

4. Los planes podrán prever excepcionalmente, en las zonas urbanizadas y cuando sea compatible con el uso dotacional, que parte o la totalidad de la edificabilidad sobre o bajo rasante sea de dominio privado y parte de dominio público. En este caso, el suelo computará a efectos de estándares en proporción a su edificabilidad de dominio público y la edificabilidad privada computará a efectos de aprovechamiento privado, constituyéndose complejo inmobiliario en los términos establecidos en la legislación estatal de suelo.

5. Los equipamientos públicos de ámbito local con un uso pormenorizado provenientes del planeamiento de desarrollo, se podrán ampliar a los usos previstos en el artículo 124f) en función del uso global del sector sin necesidad de modificación del planeamiento.

Este último punto introducido por el Decreto-ley 1/2021, de 6 de mayo, supone que, aunque el planeamiento de desarrollo haya pormenorizado los usos específicos de los equipamientos locales, limitando algunos, se puedan instalar los usos que describe el apartado f del artículo 124 de la LOTURM, sin necesidad de modificación de planeamiento, por lo que reduce plazos y agiliza la ejecución de los equipamientos que tanto les cuesta a las Administraciones implantarlos. Algún Ayuntamiento ya implantó la misma regulación en su Plan General, mediante la modificación correspondiente.

#### **Artículo 229. Destino.**

1. Los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo, así como los ingresos obtenidos por su enajenación, se destinarán, de conformidad con los procedimientos establecidos en esta ley, a los siguientes fines de interés social:

a) Construcción, rehabilitación o mejora de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o de integración social.

b) Compensación a propietarios cuyos terrenos hayan sido objeto de ocupación directa en los términos fijados en esta ley.

c) Ejecución de sistemas generales y dotaciones urbanísticas públicas.

d) Protección o mejora de espacios naturales o protección del patrimonio histórico-artístico.

e) Conservación y ampliación de los patrimonios públicos de suelo.

f) Otros usos de interés social.

2. Los bienes integrantes de los patrimonios públicos del suelo, así como los ingresos obtenidos por su enajenación, constituyen un patrimonio separado y se destinarán a la conservación, gestión y ampliación del mismo, siempre que solo se financien gastos de capital y no se infrinja la legislación que les sea aplicable, o a los usos propios de su destino.

3. La Administración titular del patrimonio público de suelo deberá llevar un registro de este, que tendrá carácter público, comprensivo de los bienes integrantes y depósitos en metálico, las enajenaciones o cesiones de bienes y el destino final de los mismos.

#### **Artículo 52. Destino. TRLSRU**

1. Los bienes y recursos que integran necesariamente los patrimonios públicos de suelo en virtud de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo anterior, deberán ser destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, salvo lo dispuesto en el artículo 18.2 a). Podrán ser destinados también a otros usos de interés social, de acuerdo con lo que dispongan los instrumentos de ordenación urbanística, sólo cuando así lo prevea la legislación en la materia especificando los finés admisibles, que serán urbanísticos, de protección o mejora de espacios naturales o de los bienes inmuebles del patrimonio cultural, o de carácter socio-económico para atender las necesidades que requiera el carácter integrado de operaciones de regeneración urbana.

2. Los terrenos adquiridos por una Administración en virtud del deber a que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo 18, que estén destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública que permita tasar su precio máximo de venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, no podrán ser adjudicados, ni en dicha transmisión ni en las sucesivas, por un precio superior al valor máximo de repercusión del suelo sobre el tipo de vivienda de que se trate, conforme a su legislación reguladora. En el expediente administrativo y en el acto o contrato de la enajenación se hará constar esta limitación.

3. Las limitaciones, obligaciones, plazos o condiciones de destino de las fincas integrantes de un patrimonio público de suelo que se hagan constar en las enajenaciones de dichas fincas son inscribibles en el Registro de la Propiedad, no obstante lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley Hipotecaria y sin perjuicio de que su incumplimiento pueda dar lugar a la resolución de la enajenación.

4. El acceso al Registro de la Propiedad de las limitaciones, obligaciones, plazos o condiciones a que se refiere el apartado anterior produce los siguientes efectos:

a) Cuando se hayan configurado como causa de resolución, ésta se inscribirá en virtud, bien del consentimiento del adquirente, bien del acto unilateral de la Administración titular del patrimonio público de suelo del que proceda la finca enajenada, siempre que dicho acto no sea ya susceptible de recurso ordinario alguno, administrativo o judicial.

*Sin perjuicio de la resolución del contrato, la Administración enajenante podrá interesar la práctica de anotación preventiva de la pretensión de resolución en la forma prevista por la legislación hipotecaria para las anotaciones preventivas derivadas de la iniciación de procedimiento de disciplina urbanística.*

*b) En otro caso, la mención registral producirá los efectos propios de las notas marginales de condiciones impuestas sobre determinadas fincas.*

*5. Excepcionalmente, los municipios que dispongan de un patrimonio público del suelo, podrán destinarlo a reducir la deuda comercial y financiera del Ayuntamiento, siempre que se cumplan todos los requisitos siguientes:*

*a) Haber aprobado el presupuesto de la Entidad Local del año en curso y liquidado los de los ejercicios anteriores.*

*b) Tener el Registro del patrimonio municipal del suelo correctamente actualizado.*

*c) Que el presupuesto municipal tenga correctamente contabilizadas las partidas del patrimonio municipal del suelo.*

*d) Que exista un Acuerdo del Pleno de la Corporación Local en el que se justifique que no es necesario dedicar esas cantidades a los fines propios del patrimonio público del suelo y que se van a destinar a la reducción de la deuda de la Corporación Local, indicando el modo en que se procederá a su devolución.*

*e) Que se haya obtenido la autorización previa del órgano que ejerza la tutela financiera.*

*El importe del que se disponga deberá ser repuesto por la Corporación Local, en un plazo máximo de diez años, de acuerdo con las anualidades y porcentajes fijados por Acuerdo del Pleno para la devolución al patrimonio municipal del suelo de las cantidades utilizadas.*

*Asimismo, los presupuestos de los ejercicios siguientes al de adopción del Acuerdo deberán recoger, con cargo a los ingresos corrientes, las anualidades citadas en el párrafo anterior.*

La LOTURM recoge los destinos indicados en el TRLSRU, e incorpora en la posibilidad que le indica el artículo “a otros usos de interés social...especificando los fines...que serán urbanísticos” la compensación a propietarios por la ocupación directa, ejecución de sistemas generales y dotaciones urbanísticas públicas, conservación y ampliación de los patrimonios públicos del suelo y deja la puerta abierta a otros usos de interés social, pero que deberán ser con fines urbanísticos.

Incluso, la legislación estatal permite, excepcionalmente, a los Ayuntamientos destinar un patrimonio público de suelo a reducir la deuda comercial y financiera con una serie de requisitos.

Ver anexo I – Fines y destino del Patrimonio público de suelo.

#### **Artículo 230. Reservas de suelo.**

*1. El planeamiento podrá establecer, en suelo urbano y urbanizable, reservas de terrenos para la posible ampliación del patrimonio público de suelo, por plazo de dos y cuatro años, respectivamente, con posible prórroga por una sola vez, de la mitad de dichos plazos.*

*2. Dicha determinación del planeamiento implica:*

*a) La declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos a efectos de expropiación forzosa.*

b) La sujeción de todas las transmisiones que se efectúen sobre dichos terrenos a los derechos de tanteo y retracto previstos en esta ley a favor de la Administración.

#### **Artículo 231. Enajenación.**

Los bienes de los patrimonios públicos de suelo podrán ser:

a) Enajenados por cualquiera de los procedimientos de adjudicación previstos en la legislación reguladora de los bienes y contratos de las Administraciones públicas sin que el precio a satisfacer por el adjudicatario pueda ser nunca inferior al que corresponda por aplicación de la legislación estatal sobre valoraciones.

b) Cedidos gratuitamente o por precio fijado para el fomento de viviendas sujetas a cualquier régimen de protección pública, o para la realización de programas de conservación o mejora territorial o ambiental.

c) Permutados directamente, en los casos de ocupación directa para la obtención de terrenos destinados a sistemas generales.

d) Cedidos gratuitamente a otras Administraciones o entidades públicas de ellas dependientes o adscritas para la ejecución de dotaciones y equipamientos públicos.

Como hemos comentado anteriormente el patrimonio público de suelo son bienes patrimoniales alineables, y por lo tanto se puede enajenar.

La legislación establece una serie de limitaciones para la enajenación de dichos bienes, como que éstos no se pueden enajenar a un precio inferior a lo que se determine según el TRLSRU y RVLS, cesión para la construcción de viviendas de protección pública o cedidos o permutados para la ejecución de dotaciones públicas.

Recordamos que los ingresos obtenidos por la enajenación de estos bienes integran el patrimonio público de suelo según establece el artículo 228.1.e) LOTURM y se destinan a los fines sociales establecidos en el artículo 229 LOTURM.

## **4 Derecho de superficie**

### **Sección 2.ª Derechos de superficie y de tanteo y retracto**

#### **Artículo 232. Derecho de superficie.**

1. Las Administraciones públicas, las entidades de Derecho público de ellas dependientes y las sociedades urbanísticas podrán constituir derechos de superficie sobre terrenos de su propiedad, con destino a la construcción de viviendas de naturaleza pública o a otros usos de interés social que prevea el planeamiento urbanístico.

2. El régimen aplicable será el establecido en la legislación del Estado y en las siguientes normas complementarias:

a) El procedimiento de constitución del derecho de superficie y su valoración serán los establecidos en la sección anterior.

b) El derecho de superficie gozará de los beneficios derivados de la normativa de viviendas de naturaleza pública, siempre que cumpla con sus requisitos.

La legislación estatal, en su capítulo III establece una regulación básica en esta materia, la cual la legislación autonómica desarrolla.

**CAPÍTULO III. Derecho de superficie****Artículo 53. Contenido, constitución y régimen.**

1. El derecho real de superficie atribuye al superficiario la facultad de realizar construcciones o edificaciones en la rasante y en el vuelo y el subsuelo de una finca ajena, manteniendo la propiedad temporal de las construcciones o edificaciones realizadas.

También puede constituirse dicho derecho sobre construcciones o edificaciones ya realizadas o sobre viviendas, locales o elementos privativos de construcciones o edificaciones, atribuyendo al superficiario la propiedad temporal de las mismas, sin perjuicio de la propiedad separada del titular del suelo.

2. Para que el derecho de superficie quede válidamente constituido se requiere su formalización en escritura pública y la inscripción de ésta en el Registro de la Propiedad. En la escritura deberá fijarse necesariamente el plazo de duración del derecho de superficie, que no podrá exceder de noventa y nueve años.

El derecho de superficie sólo puede ser constituido por el propietario del suelo, sea público o privado.

3. El derecho de superficie puede constituirse a título oneroso o gratuito. En el primer caso, la contraprestación del superficiario podrá consistir en el pago de una suma alzada o de un canon periódico, o en la adjudicación de viviendas o locales o derechos de arrendamiento de unos u otros a favor del propietario del suelo, o en varias de estas modalidades a la vez, sin perjuicio de la reversión total de lo edificado al finalizar el plazo pactado al constituir el derecho de superficie.

4. El derecho de superficie se rige por las disposiciones de este capítulo, por la legislación civil en lo no previsto por él y por el título constitutivo del derecho.

**Artículo 54. Transmisión, gravamen y extinción.**

1. El derecho de superficie es susceptible de transmisión y gravamen con las limitaciones fijadas al constituirlo.

2. Cuando las características de la construcción o edificación lo permitan, el superficiario podrá constituir la propiedad superficiaria en régimen de propiedad horizontal con separación del terreno correspondiente al propietario, y podrá transmitir y gravar como fincas independientes las viviendas, los locales y los elementos privativos de la propiedad horizontal, durante el plazo del derecho de superficie, sin necesidad del consentimiento del propietario del suelo.

3. En la constitución del derecho de superficie se podrán incluir cláusulas y pactos relativos a derechos de tanteo, retracto y retroventa a favor del propietario del suelo, para los casos de las transmisiones del derecho o de los elementos a que se refieren, respectivamente, los dos apartados anteriores.

4. El propietario del suelo podrá transmitir y gravar su derecho con separación del derecho del superficiario y sin necesidad de consentimiento de éste. El subsuelo corresponderá al propietario del suelo y será objeto de transmisión y gravamen juntamente con éste, salvo que haya sido incluido en el derecho de superficie.

5. El derecho de superficie se extingue si no se edifica de conformidad con la ordenación territorial y urbanística en el plazo previsto en el título de constitución y, en todo caso, por el transcurso del plazo de duración del derecho.

A la extinción del derecho de superficie por el transcurso de su plazo de duración, el propietario del suelo hace suya la propiedad de lo edificado, sin que deba satisfacer indemnización alguna cualquiera que sea el título en virtud del cual se hubiera constituido el derecho. No obstante, podrán pactarse normas sobre la liquidación del régimen del derecho de superficie.

*La extinción del derecho de superficie por el transcurso de su plazo de duración determina la de toda clase de derechos reales o personales impuestos por el superficiario.*

*Si por cualquier otra causa se reunieran los derechos de propiedad del suelo y los del superficiario, las cargas que recayeren sobre uno y otro derecho continuarán gravándolos separadamente hasta el transcurso del plazo del derecho de superficie.*

El derecho de superficie es el derecho real consistente en la facultad de edificar a título oneroso o gratuito en la parcela de un tercero o en adquirir separadamente la edificación ya existente, revirtiendo la edificación al término del mismo al titular de la parcela. A cambio, normalmente, de un canon durante un tiempo determinado y limitado.

Durante ese tiempo existe una disociación de la propiedad del suelo y la propiedad de la construcción o edificación, que se atribuye al titular del derecho de superficie (superficiario).

## **5 Derecho de tanteo y retracto**

**Artículo 233. Derechos de tanteo y retracto.**

*1. Los instrumentos de ordenación territorial y los planes generales podrán delimitar áreas de suelo en las que las transmisiones onerosas de bienes inmuebles, tanto terrenos como construcciones, quedarán sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por parte de la Administración.*

*2. Se fijará la finalidad, que habrá de ser relevante para el interés público, y la justificación de su necesidad y ámbito de actuación, siendo obligatoria la notificación individualizada a los afectados en el período de información pública.*

*3. El plazo máximo de afección de un área a los derechos de tanteo y retracto será de cinco años.*

*4. La Administración podrá ejercitar el derecho de tanteo en el plazo de sesenta días desde la notificación a que viene obligado el propietario cuyo bien se encuentre sujeto a tanteo; y en el plazo de seis meses en el caso de retracto.*

El derecho de tanteo y retracto es un derecho real de origen civil, regulados en el artículo 1506 y siguientes del Código Civil.

El derecho de tanteo es el derecho de origen legal o contractual a adquirir con preferencia a otra persona una cosa cuya enajenación se proyecta, en las mismas condiciones ofertadas.

El derecho de retracto es el derecho que compete a ciertas personas para quedarse, por el tanto de su precio, con la cosa vendida a otro.

Por ejemplo, el Código Civil establece que tienen derecho de retracto los propietarios de las tierras colindantes cuando se trate de la venta de una finca rústica cuya cabida no exceda de una hectárea. (artículo 1523 del Código Civil).

## **6 Cumplimiento de las obligaciones de urbanizar, edificar, conservar y rehabilitar**

El cumplimiento de las obligaciones de urbanizar, edificar, conservar y rehabilitar se regula ex novo en el título IX de la LOTURM.

### ***CAPÍTULO I Disposiciones generales***

#### ***Artículo 234. Obligaciones relativas a la urbanización.***

*1. Los propietarios o promotores de actuaciones integradas están obligados a presentar a su aprobación los instrumentos de planeamiento de desarrollo o el programa de actuación en los plazos previstos en el plan general, y en su defecto, en los plazos previstos en esta ley.*

*2. Los urbanizadores de actuaciones integradas están obligados a ejecutar la urbanización en los plazos fijados por el planeamiento urbanístico y el programa de actuación.*

*3. Los urbanizadores así como los propietarios están obligados a la conservación de las obras de urbanización cuando se den las circunstancias previstas en el apartado 4 del artículo 188 de esta ley.*

*4. El incumplimiento de las obligaciones establecidas en los dos apartados anteriores dará lugar, además de a la ejecución de las garantías prestadas, a alguna de las siguientes medidas:*

*a) Ejecución subsidiaria de la ejecución de la urbanización por parte del ayuntamiento a costa del urbanizador.*

*b) Cambio del sistema de actuación*

*c) Expropiación forzosa por incumplimiento de la función social de la propiedad.*

En la actualidad, los plazos que se establecen tanto en los planes como en los instrumentos de gestión, rara vez se cumplen, ya sea por causas imputables a la Administración o a los propietarios o promotores.

Esta cuestión no es baladí puesto que el incumplimiento de plazos por parte de los propietarios, promotores o urbanizadores, puede dar lugar a la ejecución subsidiaria, cambios de sistema de actuación o expropiación forzosa, además de que puede no generar derecho de indemnización, en los supuestos establecidos en el artículo 48 del TRLSRU.

#### ***Artículo 235. Obligaciones relativas a la edificación, conservación y rehabilitación.***

*1. Los propietarios de parcelas están obligados a edificarlas en los plazos previstos por el planeamiento, y, en su defecto, en el plazo de cinco años desde que la parcela merezca la condición de solar.*

*2. Los propietarios de edificaciones están obligados a realizar las obras de conservación y de rehabilitación en los plazos y condiciones previstas en las leyes, en los instrumentos de planeamiento y, en su caso, en las órdenes de ejecución.*

*3. El incumplimiento de las obligaciones establecidas en los dos apartados anteriores dará lugar a cualquiera de las siguientes medidas:*

*a) Ejecución subsidiaria a costa del obligado.*

*b) Expropiación forzosa por incumplimiento de la función social de la propiedad.*

*c) Venta forzosa.*

*d) Sustitución forzosa.*

Al igual que en artículo anterior, el apartado 1 de este artículo, es una cuestión que es poco frecuente que se ponga en práctica.

El apartado segundo, está muy relacionado con el artículo 110 del mismo precepto legal donde los propietarios están obligados a realizar las obras de conservación y de rehabilitación y, en el caso de no cumplir sus obligaciones, el Ayuntamiento recurrirá a las órdenes de ejecución, reguladas en el artículo 270 de la LOTURM.

**Artículo 236. Requisito para la aplicación de las medidas por incumplimiento.**

*1. Para la aplicación de las medidas previstas en los dos artículos anteriores será requisito previo la declaración por el ayuntamiento, de oficio o a instancia de persona interesada, del incumplimiento de que se trate, mediante el procedimiento regulado en el capítulo siguiente.*

*2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, cuando el incumplimiento sea el relativo a la presentación de planeamiento de desarrollo o del programa de actuación y la medida a adoptar sea la cambio del sistema de actuación, no será preciso tramitar el procedimiento para la declaración de incumplimiento.*

*En estos supuestos el sistema de actuación se modificará conforme al procedimiento previsto en el artículo 197 de esta ley, en el que deberá acreditarse que se han incumplido los plazos correspondientes.*

**CAPÍTULO II Procedimiento para la declaración de incumplimiento de obligaciones urbanística**

**Artículo 237. Procedimiento para la declaración de incumplimiento.**

*1. El procedimiento para la declaración de incumplimiento podrá iniciarse de oficio o a instancia de persona interesada.*

*2. Iniciado el procedimiento para la declaración de incumplimiento, se solicitará del Registro de la Propiedad certificación de dominio y cargas de los terrenos correspondientes, debiendo hacerse constar por nota marginal el comienzo del procedimiento para la declaración del incumplimiento.*

*3. El órgano municipal competente acordará la apertura de un trámite información pública de 20 días. El anuncio de información pública se publicará en el «Boletín Oficial de la Región de Murcia» y en la sede electrónica del ayuntamiento.*

*Asimismo, y de manera simultánea a la información pública se acordará la apertura de un trámite de audiencia de quince días a las personas propietarias y demás titulares de bienes y derechos afectados.*

*4. Ultimados los períodos de audiencia y de información pública, el ayuntamiento deberá resolver sobre la declaración de incumplimiento en el plazo máximo de dos meses.*

*5. No obstante lo anterior y en los supuestos de incumplimiento de obligaciones de edificación, conservación y rehabilitación, el procedimiento podrá terminarse, sin acuerdo de alguna otra medida, si con anterioridad a la declaración se hubiera solicitado por parte de los propietarios licencia para edificar.*

*6. El plazo máximo para resolver y notificar la declaración del incumplimiento del deber de edificar será de 6 meses.*

*7. Si el procedimiento se hubiera iniciado a solicitud de persona interesada, el transcurso del plazo máximo para resolver y notificar dará lugar a la desestimación de su solicitud por silencio administrativo.*

*Si el procedimiento se hubiera iniciado de oficio, el transcurso del plazo máximo para resolver y notificar dará lugar a la caducidad del procedimiento.*

**Artículo 238. Efectos y contenido de la declaración del incumplimiento.**

*La declaración del incumplimiento contenida en resolución que agote la vía administrativa:*

*a) Deberá ser comunicada, a los efectos que procedan conforme a la legislación aplicable y mediante certificación administrativa de la resolución dictada, al Registro de la Propiedad para la práctica de nota marginal a la inscripción de la correspondiente finca.*

*b) Incorporará una valoración de los terrenos conforme a la normativa estatal.*

*c) 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.*

**CAPÍTULO III Expropiación forzosa por incumplimiento de la función social de la propiedad**

**Artículo 239. Características de la expropiación forzosa por incumplimiento de la función social de la propiedad.**

*La expropiación forzosa por incumplimiento de la función social de la propiedad se llevará a cabo por lo previsto en la Ley de Expropiación Forzosa con las siguientes especialidades:*

*a) La declaración de incumplimiento surtirá los efectos del acuerdo de necesidad de ocupación y contendrá la relación individualizada de bienes y derechos a expropiar.*

*b) Se podrá proceder a la liberación de propiedades en aquellos supuestos que sus titulares garanticen que van a contribuir a la actuación.*

*En estos casos se podrá expropiar únicamente cuotas indivisas de los solares.*

*c) El justiprecio a abonar será el setenta y cinco por ciento de la valoración a que se refiere el artículo anterior.*

La expropiación forzosa consiste en la privación de la propiedad privada o de derechos o interés legítimos por razones de utilidad pública o interés social, mediante la correspondiente indemnización. Esta medida viene recogida por el artículo 33.3 de la Constitución Española.

Se regula, como hemos visto por la Ley de Expropiación forzosa y su reglamento.

**CAPÍTULO IV Venta forzosa**

**Artículo 240. Venta forzosa.**

*1. El ayuntamiento, en el plazo máximo de 6 meses desde la declaración de incumplimiento, sacará los terrenos o solares a subasta pública.*

*El tipo de licitación será el 100 por cien de la valoración contenida en el artículo 238.b). El 75 por ciento del precio obtenido se entregará al propietario, una vez deducidos los gastos ocasionados y, en su caso, las sanciones aplicables, correspondiendo el resto a la administración.*

*2. Si la subasta se declarase desierta, se convocará de nuevo en el plazo de seis meses, con una rebaja del 25 por 100 del tipo.*

3. Si también quedara desierta, el ayuntamiento, en el plazo de seis meses, podrá adquirirla para el patrimonio municipal de suelo.

4. Transcurridos los anteriores plazos sin que se haya obtenido la venta, quedará sin efecto la inclusión en el Registro.

**Artículo 241. Obligaciones del adquirente.**

1. El adquirente de inmuebles a que se refiere el artículo anterior quedará obligado a comenzar las obras en el plazo de seis meses a partir de la toma de posesión de la finca y a edificarla en el plazo fijado en la licencia.

2. El incumplimiento por el adquirente de estos deberes determinará, previa declaración de incumplimiento, que el solar queda en situación de expropiación forzosa por incumplimiento de la función social de la propiedad o de venta forzosa. Previa valoración realizada conforme a la normativa estatal corresponderá al propietario el 50 por ciento dicha valoración o de la cantidad obtenida en la subasta.

La venta forzosa es una venta que impone la ley al propietario por incumplimiento de sus deberes a cambio de un precio que se fija en el concurso público que selecciona al comprador (subasta).

**CAPÍTULO V Sustitución forzosa**

**Sección 1.ª Disposiciones generales**

**Artículo 242. Concepto de sustitución forzosa.**

1. La sustitución forzosa tiene por objeto garantizar el cumplimiento del deber de edificar, conservar o rehabilitar edificaciones, mediante la imposición de su ejercicio en régimen de copropiedad con el propietario actual del suelo.

2. La sustitución forzosa se llevará a cabo por un agente edificador seleccionado mediante un procedimiento con publicidad y concurrencia.

**Artículo 243. Contenido del pliego de condiciones.**

La convocatoria del concurso requerirá la aprobación del pliego de condiciones, conforme a la normativa de régimen local, determinando las que hayan de cumplir los Programas de Actuación Edificatoria que se presenten y las personas que pretendan resultar adjudicatarias de su ejecución, en el que habrán de contemplarse los siguientes extremos:

A) Con carácter obligatorio:

a) La identificación del solar a que se refiere y normativa urbanística que regula sus condiciones edificatorias.

b) Plazos de ejecución de la edificación.

c) Garantías provisional y definitiva que deberán ser constituidas y modo en que habrán de serlo.

d) Importe máximo de los costes de elaboración del proyecto.

e) Modo o modos de retribución del agente edificador.

f) Criterios de adjudicación del Programa de Actuación Edificatoria.

g) Documentación que deberá presentarse para la acreditación de la capacidad de obrar de la persona proponente y determinación de los requisitos que, en su caso, se exijan para acreditar la solvencia técnica, profesional, financiera y económica requeridas.

h) Lugar de presentación de los Programas de Actuación Edificatoria.

B) Con carácter potestativo:

a) Prescripciones técnicas, tipológicas y estéticas que deberán respetarse en la redacción del proyecto de edificación y, en su caso, de urbanización de las obras complementarias precisas. A tal fin expresará:

1.º Los criterios orientativos relativos al diseño arquitectónico de la construcción a realizar, incluyendo las características básicas de la distribución interior y la expresión formal de las fachadas.

2.º La calidad mínima de los materiales constructivos.

3.º Los criterios básicos de integración volumétrica de la construcción a realizar en su entorno y paisaje urbanos.

b) Usos a que deberá destinarse la edificación de entre los permitidos por el planeamiento.

c) Criterios de eficiencia energética y ecológica que deba respecta el proyecto.

## **Sección 2.ª Programas de Actuación Edificatoria**

### **Artículo 244. Definición, objeto y función de los Programas de Actuación Edificatoria.**

1. Los Programas de Actuación Edificatoria determinan y organizan la actividad de edificación de las parcelas o solares en el caso de que se haya declarado la situación de sustitución de la ejecución por incumplimiento del deber de edificar de sus propietarios, estableciendo las condiciones para su efectivo desarrollo e identificando al agente edificador sustituto del propietario incumplidor.

2. Los Programas de Actuación Edificatoria deberán comprender la totalidad de la parcela o solar y satisfacer, al menos, los siguientes objetivos básicos:

a) La ejecución inmediata de las obras de edificación precisas para la materialización del aprovechamiento previsto por el planeamiento de ordenación territorial y urbanística para la parcela o solar correspondiente y el cumplimiento de los deberes legales de la propiedad, incluso el pago de las tasas e impuestos que graven la construcción, en todo caso.

b) La ejecución simultánea de las obras de urbanización complementarias que, en su caso, estuvieran aún pendientes.

c) El coste de las inversiones necesarias para cumplir estos objetivos deberá afrontarse por la persona propietaria o propietarias de la parcela o solar, en el modo que se establezca al aprobar el programa, con la finalidad de cumplimentar el régimen urbanístico de la propiedad y su función social.

3. Los Programas de Actuación Edificatoria:

a) Determinarán el proyecto básico de edificación que habrá de ser ejecutado y, en su caso, describirán las obras de urbanización complementarias a realizar con el grado de detalle, al menos, de anteproyecto.

b) Preverán el inicio de la ejecución material de las obras de edificación dentro de su primer año de vigencia y previa aprobación del proyecto de ejecución de la edificación, del proyecto de urbanización simplificado en su caso, así como del proyecto de reparcelación edificatoria, y la conclusión de la totalidad de las obras antes de los cinco años desde la fecha establecida para su inicio.

*Por causas excepcionales, el ayuntamiento podrá aprobar Programas de Actuación Edificatoria con plazos más amplios o prórrogas de los que hubiere aprobado.*

*c) Determinarán el calendario de su desarrollo en sus distintas fases, trabajos y gestiones que integran la actividad de ejecución.*

*d) En aquellos casos en que la ejecución de la edificación no sea promovida directamente por los ayuntamientos, por sí mismos o a través de sus propios organismos, entidades o empresas de capital íntegramente público o adscritos a otras Administraciones públicas, asegurarán el cumplimiento de sus previsiones mediante garantía, prestada y mantenida por la persona adjudicataria seleccionada como agente edificador. El importe de la garantía provisional será del dos por ciento del coste de ejecución material por contrata, de las obras de edificación y urbanización complementarias; mientras que la definitiva será del diez por ciento de la referida cantidad.*

#### **Artículo 245. Contenido de los Programas de Actuación Edificatoria.**

Los Programas de Actuación Edificatoria estarán integrados por los siguientes documentos:

##### **1. Una alternativa técnica con el siguiente contenido:**

*a) Proyecto básico de edificación acompañado, en su caso, de proyecto o anteproyecto de urbanización para definir las obras precisas para la adquisición por la parcela de la condición de solar.*

*Ambos documentos contendrán una memoria de calidades, tanto de las obras de edificación como, en su caso, de las de urbanización, describiendo como mínimo los elementos más significativos y relevantes que permitan estimar el coste total de la actuación, cuyo presupuesto se incluirá en la proposición jurídico-económica en todo caso.*

*b) Los proyectos, estudios o informes complementarios que, en su caso, sean exigibles por razón del uso a que se vaya a destinar el inmueble y que sean precisos para la obtención de autorizaciones de cualesquiera Administraciones o compañías suministradoras, de conformidad a la normativa aplicable.*

*c) Potestativamente, el proyecto de reparcelación edificatoria que deberá tramitarse para la adjudicación de las diferentes fincas o locales, en su caso, a las personas propietarias y a la Administración o, en caso de no incluirse el proyecto, la determinación de los plazos para su presentación a trámite.*

**2. Propuesta de contrato a suscribir entre la persona adjudicataria, el ayuntamiento y las personas propietarias afectadas que voluntariamente se adhieran al mismo, en la que se hará constar los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que regularán la adjudicación, incluyendo el desarrollo de las eventuales relaciones entre la persona adjudicataria y la propiedad de la finca y expresando, en su caso lo acuerdos ya alcanzados.**

*En el caso de sustitución forzosa por gestión directa, dicha propuesta de contrato se sustituirá por una relación de los compromisos adquiridos.*

##### **3. Proposición jurídico-económica, que deberá precisar los siguientes aspectos:**

*a) Desarrollo de las relaciones entre el edificador y la persona propietaria de la finca, expresando, en su caso, los eventuales acuerdos ya alcanzados y las disposiciones relativas al modo de financiación de la actuación y retribución del agente edificador.*

*b) Determinación de la totalidad de los costes de ejecución de la actuación edificatoria, en los que se comprenderán los de edificación; los de ejecución de la urbanización complementaria, en su caso; los honorarios de los profesionales que deban intervenir y de las empresas de control de calidad; los de formalización de los seguros legalmente exigibles y los gastos financieros; las indemnizaciones por*

*extinción de derechos incompatibles, en su caso; las tasas e impuestos que graven la concesión de la licencia y la construcción; y los gastos generales y el beneficio empresarial que el edificador proponga por la actividad de promoción de la actuación edificatoria.*

*c) Determinación de las causas tasadas y excepcionales que podrán determinar la variación de los costes de la actuación edificatoria.*

*d) Cuando en la edificación se prevean usos heterogéneos o el valor de sus diversas partes, por razón de su localización en planta o en altura, orientación u otros análogos, resulte muy diferente, se aplicarán coeficientes correctores de uso y localización, justificándolos en función de sus valores relativos de repercusión, con la finalidad de homogeneizar cada uno de los metros cuadrados edificables lucrativos de la construcción de que se trate.*

*e) En su caso, propuesta de división horizontal en la que se identificarán las partes del edificio.*

*4. En los casos que proceda, tras la aprobación del programa, si no lo hubiera sido ya, se formulará el proyecto de reparcelación edificatoria correspondiente, en los plazos establecidos en el propio programa.*

### **Sección 3.ª Procedimiento para la aprobación y adjudicación de los Programas de Actuación Edificatoria**

#### **Artículo 246. Procedimiento para la aprobación y adjudicación de los Programas de**

*Actuación Edificatoria.*

*1. El procedimiento para la aprobación y adjudicación de los Programas de Actuación Edificatoria se tramitará conforme a los artículos 217 y 218 de esta ley. (Igual que el sistema de concurrencia)*

*2. La convocatoria del concurso y la aprobación inicial del Programa de Actuación*

*Edificatoria deberá realizarse en el plazo máximo de 6 meses desde que adquiera firmeza en vía administrativa la declaración de incumplimiento.*

*3. La aprobación administrativa del Programa de Actuación Edificatoria producirá, para la parcela o solar, los efectos de la reparcelación y, en particular:*

*a) La adjudicación de la parcela o solar en proindiviso y en la proporción resultante al adjudicatario junto con el propietario o propietarios.*

*b) La ocupación de la parcela o solar por el adjudicatario del concurso a los efectos de la realización de las obras.*

*c) Designación como agente edificador, con carácter provisional, al adjudicatario del concurso.*

*d) Concesión de la correspondiente licencia de obras. A estos efectos la aprobación definitiva del Programa de Actuación Edificatoria fijará los plazos para proceder al pago de las tasas e impuestos que graven la concesión de la licencia.*

*4. El cómputo del plazo establecido para la ejecución de la actuación edificatoria comenzará a contar desde la fecha en que se firme el contrato a que se refiere el artículo 218 de esta ley.*

### **Sección 4.ª Relaciones entre el agente edificador y los propietarios**

#### **Artículo 247. Relaciones entre el edificador y las personas propietarias. Formas de retribución.**

*1. El Programa de Actuación Edificatoria deberá regular las relaciones entre el edificador y las personas propietarias afectadas, conforme en todo caso a las siguientes reglas:*

*a) El edificador deberá soportar la totalidad de los gastos derivados de la edificación.*

*b) El Programa de Actuación Urbanizadora deberá determinar el modo o modos en que deberá retribuirse la labor edificatoria.*

*c) Las personas propietarias deberán satisfacer la labor edificatoria retribuyendo al agente edificador la totalidad de los costes derivados de la ejecución de dicha actuación. El beneficio del edificador no podrá ser superior al diez por ciento de los gastos de la actuación.*

*2. Los propietarios deben participar en la actuación retribuyendo al edificador, bien en solares bien en metálico.*

*3. Los propietarios que expresamente renuncien a participar en la actuación o que no cumplan sus obligaciones serán expropiados en beneficio del edificador, de oficio o a instancia de este.*

*En este caso, el ayuntamiento debe iniciar el expediente de expropiación antes de seis meses desde la solicitud.*

#### **Artículo 248. Facultades del edificador.**

*El edificador puede ejercer las siguientes facultades:*

*a) Someter a tramitación y aprobación administrativa cuantos instrumentos sean precisos para la ejecución de la actuación edificatoria y, entre ellos, proyectos de ejecución y simplificados de urbanización y uno o varios proyectos de reparcelación edificatoria, así como a ser oído antes de dicha aprobación.*

*b) Exigir los pagos en metálico cuando procedan.*

*c) Solicitar la ocupación de los terrenos para la realización de estudios geotécnicos, arqueológicos o cualesquiera otros, así como de los necesarios para desarrollar las infraestructuras de urbanización complementaria.*

#### **Artículo 249. Proyecto de reparcelación edificatoria.**

*1. El proyecto de reparcelación que el edificador deberá someter a la aprobación administrativa, siempre y cuando no se contuviera en el Programa de Actuación Edificatoria, se redactará y tramitará con aplicación de las normas relativas a la reparcelación previstas en esta ley y demás normativa aplicable, con la salvedad de que podrán constituir fincas resultantes los diferentes pisos o locales que conformen el edificio que se construya conforme al proyecto de ejecución aprobado.*

*2. A tal fin, el proyecto de reparcelación edificatoria, como una operación complementaria más, declarará la obra nueva en construcción y, previa su división en el régimen de propiedad horizontal, determinará los estatutos que hayan de regir la comunidad de propietarios resultante y adjudicará las fincas constituidas de acuerdo con este régimen, haciendo constar la obligación del edificador de ejecutarlas. El proyecto realizará tales operaciones en la forma dispuesta por la normativa hipotecaria aplicable a efectos de su acceso al Registro de la Propiedad.*

*El pago de los saldos resultantes de la cuenta de liquidación y la ocupación de la parcela o solar para la ejecución de las obras se regirán por lo dispuesto en el referido título V esta ley y demás normativa aplicable a la reparcelación. Si la persona propietaria se negare a recibir la compensación económica que, en su caso, se le reconozca, surtirá los efectos del pago la consignación de su importe.*

*3. No será preciso aprobar un proyecto de reparcelación edificatoria si todas las personas titulares afectadas comparecen voluntariamente al otorgamiento de escritura pública en que se materialicen todas las operaciones precisas de modo que puedan acceder al Registro de la Propiedad.*

**Artículo 250. Retribución del urbanizador mediante cesión de terrenos edificables u otros inmuebles resultantes.**

1. En los casos en que se establezca la contribución al pago de los gastos de edificación en terrenos edificables u otros inmuebles resultantes, la proporción de estos que corresponda ceder a los propietarios se determinará mediante el establecimiento de un porcentaje del aprovechamiento privativo calculado como el resultado de multiplicar por cien el cociente entre el valor de los gastos de edificación y el valor en venta de los inmuebles resultantes de la correspondiente actuación edificatoria.

2. Los propietarios que expresen su disconformidad con la proporción de terrenos u otros inmuebles que les corresponda entregar al edificador podrán solicitar el pago en metálico mediante comunicación fehaciente dirigida al edificador y al ayuntamiento, dentro del mes siguiente a la notificación de la aprobación definitiva del Programa de Actuación.

En estos supuestos se exigirá al propietario que preste garantía en la misma proporción que la exigida al edificador, salvo que se acredite haber alcanzado un acuerdo con éste que le exima de tal requisito.

3. El ayuntamiento debe resolver motivadamente dicha solicitud en el plazo de un mes, transcurrido el cual los propietarios podrán entender concedida su solicitud por silencio administrativo.

**Artículo 251. Pago en metálico de los costes de la actuación edificatoria.**

1. El pago en metálico de los costes de edificación se adecuará a las reglas siguientes:

a) El importe de las cuotas y la forma de su liquidación serán aprobados por el ayuntamiento, sobre la base de una memoria y una cuenta detallada y justificada y previa audiencia de las personas interesadas. El importe deberá corresponderse con la retribución fijada para el edificador en el acuerdo de aprobación definitiva del programa o, en su caso, con la modificación aprobada por la Administración actuante.

El procedimiento se podrá subsumir en el de tramitación del proyecto de reparcelación, toda vez que este asigna a cada finca de resultado la cuota de participación en los gastos de edificación de que debe responder. En todo caso, una vez aprobado el proyecto de reparcelación edificatoria el agente edificador podrá exigir el pago de los costes de edificación ya devengados.

El agente edificador podrá solicitar, en cualquier momento, que se preste garantía, en la misma cuantía exigida para este, para asegurar el pago de los gastos que le corresponde asumir a cada propietario.

Las fincas adjudicadas a los propietarios están al pago de los costes de edificación que no se encuentren garantizados, como carga real que se inscribirá en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

b) Las cuotas de edificación se requerirán con la periodicidad que establezca el Programa de Actuación Edificatoria.

El requerimiento de pago que practique el edificador a las personas propietarias concederá a estos un plazo de un mes para efectuarlo.

c) No podrá reclamarse el pago anticipado de las inversiones previstas ni de los acopios efectuados.

d) Todas las cuotas que se reclamen se entenderán practicadas con carácter provisional a reserva de la liquidación definitiva. La retribución fijada en el programa será el importe a que ascienda la liquidación definitiva si no se ha producido su revisión.

*e) El impago de las cuotas dará lugar a la ejecución sin más trámites de la garantía prestada, sin perjuicio de que el edificador pueda promover su recaudación mediante apremio sobre la persona titular de la finca correspondiente por el ayuntamiento y en el procedimiento civil que corresponda.*

*2. La demora en el pago devengará el interés legal del dinero en favor del edificador.*

*Incurrirá en mora la cuota impagada al mes de la notificación de la resolución que autorice su cobro inmediato.*

*Acreditado por el edificador haber realizado el requerimiento de pago en legal forma, el ayuntamiento ejecutará el aval prestado. Caso de que se hubiese agotado la garantía prestada, dictará providencia de apremio sin conceder nuevos plazos para el pago y no suspenderá el procedimiento sino en los casos excepcionales previstos en la legislación aplicable, previa prestación de garantía en cuantía suficiente para responder de la totalidad de las responsabilidades reclamadas. Es obligación del ayuntamiento llevar a término la vía de apremio.*

*3. Cada persona propietaria deberá abonar las cuotas que correspondan a las fincas que les hayan sido adjudicadas. El importe de las cuotas devengadas por cada finca se determinará repartiendo entre todas las resultantes de la actuación, en directa proporción a su superficie edificada y sin perjuicio de las compensaciones que correspondan a los titulares por sus derechos iniciales, las cargas totales del programa.*

#### **Artículo 252. Retasación de costes de Programas de Actuación Edificatoria.**

*1. Solo se podrá modificar la previsión inicial de gastos estimada en el Programa de Actuación Edificatoria aprobado por razón de causas excepcionales y objetivas que lo justifiquen, previamente establecidas en el propio programa.*

*2. La retasación de cargas, que deberá aprobarse previamente por el ayuntamiento, previa audiencia de las personas interesadas por plazo de veinte días, deberá abonarse, en todo caso, en efectivo.*

#### **Sección 5.ª Ejecución de la actuación edificatoria**

##### **Artículo 253. Culminación del proceso de ejecución de la actuación edificatoria.**

*1. Terminada la edificación de acuerdo con el proyecto de ejecución aprobado y las condiciones establecidas en el programa, el agente edificador lo pondrá en conocimiento del ayuntamiento, aportando el certificado final de obra suscrito por la dirección facultativa de las obras.*

*2. El ayuntamiento, en el plazo de quince días a contar desde dicha comunicación, procederá a realizar la inspección técnica de la misma.*

*En caso de observar alguna deficiencia, la pondrá en conocimiento del agente edificador para que proceda a su subsanación.*

*3. Una vez informada favorablemente su conclusión, procederá la recepción de las obras de urbanización si estas forman parte del Programa de Actuación Edificatoria, y con respecto a la edificación, procederá otorgar la licencia de ocupación y la inscripción en el Registro de la Propiedad de la finalización de la construcción mediante certificación administrativa que surtirá los mismos efectos de escritura de obra nueva terminada. En este momento se procederá a devolver las garantías prestadas.*

*4. Si el proyecto de reparcelación edificatoria aprobado no la contuviere, el agente edificador estará legitimado para el otorgamiento por sí solo, en representación de todas las personas propietarias de los inmuebles resultantes y de los terceros hipotecarios, de la escritura de división horizontal y aprobación de los estatutos que hayan de regir la comunidad de propietarios.*

**Artículo 254. Responsabilidad del edificador e incumplimiento.**

1. El edificador será responsable de los daños causados a los propietarios o a otras personas como consecuencia de su actividad o por falta de diligencia en el cumplimiento de sus obligaciones, salvo cuando aquellos tuvieran su origen en una orden directa de la Administración o en el cumplimiento de una condición impuesta por ella.

2. En caso de incumplimiento de los plazos establecidos para la ejecución de la actuación, si el mismo se debe a causas no imputables al edificador, el ayuntamiento debe conceder una prórroga de duración no superior al plazo incumplido.

Si la prórroga no se concede, o si una vez transcurrida se mantiene el incumplimiento, el ayuntamiento debe declarar la caducidad de la adjudicación, ejecutar la garantía prestada e impondrá las sanciones que procedan.

3. Una vez declarada la adjudicación de la actuación, sin necesidad de una nueva declaración de incumplimiento el ayuntamiento podrá optar por la expropiación forzosa por incumplimiento de la función social de la propiedad, la venta forzosa o la sustitución forzosa.

En los tres casos el derecho de propiedad del incumplidor será del cincuenta por ciento de la valoración que se realice.

La sustitución forzosa tiene por objeto garantizar el cumplimiento del deber correspondiente, mediante la imposición de su ejercicio, que podrá realizarse en régimen de propiedad horizontal con el propietario actual del suelo, en caso de incumplimiento de los deberes de edificación o de conservación de edificios.

La sustitución forzosa se llevará a cabo por un agente edificador, seleccionado por un procedimiento con publicidad y concurrencia.

Se convocará un concurso que requerirá la aprobación de un pliego de condiciones, que en éste entre otras determinaciones, establecerá los criterios de adjudicación del Programa de Actuación Edificatoria.

El Programa de Actuación Edificatoria determina y organiza la actividad de la edificación de las parcelas o solares. El contenido de estos estará integrado por el un proyecto técnico, la propuesta de contrato entre el agente edificador y el propietario del suelo y la proposición jurídico-económica.

El procedimiento de aprobación y adjudicación, es el mismo procedimiento que para los programas de actuación mediante el sistema de concurrencia (artículo 217 y 218).

Una vez terminada la edificación, de acuerdo con el proyecto aprobado y las condiciones establecidas en el programa de actuación edificatoria, el agente edificador lo pondrá en conocimiento del ayuntamiento, aportando el certificado final de obra. Informado favorablemente, procederá a la recepción de las obras de urbanización, en su caso, y respecto a la edificación se otorgará la primera ocupación y la inscripción en el Registro de la Propiedad.

**ANEXO I - FINES Y DESTINO DEL PATRIMONIO PÚBLICO DE SUELO**

Fines, usos y destinos de los PPS	TRLSTRU (artículos 51 y 52)	LOTURM (artículos 227, 228 y 229)
<b>Fines</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Regular el mercado de terrenos</li> <li>2. Obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública.</li> <li>3. Facilitar la ejecución de la ordenación territorial y urbanística</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Contribuir a la regulación del mercado inmobiliario.</li> <li>2. Obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública.</li> <li>3. Facilitar la ejecución de la ordenación territorial y urbanística.</li> <li>4. Disminuir la repercusión del suelo sobre la vivienda.</li> <li>5. Proteger y conservar el patrimonio histórico-artístico.</li> <li>6. Realizar actuaciones destinadas a preservar los espacios y bienes patrimoniales protegidos, el medio ambiente o el paisaje</li> </ol>
<b>Bienes integrantes</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bienes, recursos y derechos que adquiera la Administración en virtud del deber a que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo 18 (suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación, o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística)</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Los bienes patrimoniales que se adscriban expresamente, por el planeamiento urbanístico o acto expreso de la Administración, a los mismos.</li> <li>2. Los terrenos, construcciones y edificaciones obtenidas por cesión del aprovechamiento urbanístico que corresponda a la Administración o por razón de gestión urbanística.</li> <li>3. Los terrenos, construcciones y edificaciones no afectos a un uso o servicio público adquiridos o expropiados con el fin de su incorporación a dicho patrimonio, así como los que los municipios y la Comunidad Autónoma se cedan entre sí con carácter gratuito, para su incorporación al patrimonio de la Administración cesionaria y su aplicación, en su caso, a una finalidad específica.</li> <li>4. Las cesiones en metálico o en especie como consecuencia del cumplimiento de obligaciones o deberes asumidos en convenios o concursos públicos.</li> <li>5. Los ingresos obtenidos por la enajenación de los bienes incluidos en el patrimonio público de suelo.</li> <li>6. Los demás ingresos y bienes inmuebles que legalmente deban incorporarse al patrimonio público de suelo.</li> </ol>
<b>Destino</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.</li> <li>2. otros usos de interés social: <ul style="list-style-type: none"> <li>- urbanísticos,</li> <li>- protección o mejora de espacios naturales o de los bienes inmuebles del patrimonio cultural, o de carácter socio-económico</li> <li>- Regeneración urbana.</li> </ul> </li> <li>3. Reducir deuda comercial y financiera. (Excepcionalmente)</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Construcción, rehabilitación o mejora de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o de integración social.</li> <li>2. Compensación a propietarios cuyos terrenos hayan sido objeto de ocupación directa en los términos fijados en esta ley.</li> <li>3. Ejecución de sistemas generales y dotaciones urbanísticas públicas.</li> <li>4. Protección o mejora de espacios naturales o protección del patrimonio histórico-artístico.</li> <li>5. Conservación y ampliación de los patrimonios públicos de suelo.</li> <li>6. Otros usos de interés social.</li> </ol>
<b>Uso</b>	Conservación, gestión y ampliación del patrimonio público del suelo. Propios de su destino	Conservación, gestión y ampliación del patrimonio público del suelo. Propios de su destino