



Exp. 18ju264 CS/jpq

**A N U N C I**  
**Ajuntament de Barcelona**  
**Institut Municipal d'Urbanisme**  
**Exp. 18ju264**

La Comissió de Govern, en sessió de data 23 de maig de 2019, aprovà, entre d'altres, el següent acord:

“RESOLDRE les al·legacions formulades en el termini d'informació pública per Josel, SLU i l'Associació de Promotors i Constructors d'Edificis de Catalunya a l'acord de la Comissió de Govern de 27 de setembre de 2018 d'aprovació inicial de la Instrucció reguladora del Registre de Solars sense edificar del municipi de Barcelona, en el sentit que justificadament i raonada figura a l'informe emès per la Direcció de Serveis Jurídics de l'Institut Municipal d'Urbanisme de 16 d'abril de 2019 que consta a l'expedient i es dona per reproduït a efectes de motivació. APROVAR definitivament la Instrucció reguladora del Registre de Solars sense edificar del municipi de Barcelona, amb la modificació puntual de l'articulat, resultant de la informació pública. PUBLICAR aquest acord i el text de la Instrucció reguladora del Registre de Solars sense edificar del municipi de Barcelona, al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona, a la Gasetta Municipal i al Tauler d'anuncis de l'Ajuntament.”

Contra aquest acord, que exhauereix la via administrativa, es pot interposar recurs potestatiu de reposició davant l'òrgan que l'ha adoptat, en el termini d'un mes comptat a partir del dia següent al de la recepció de la present notificació, o es pot interposar recurs contenciós administratiu davant el Jutjat del Contenciós Administratiu de Barcelona, en el termini de dos mesos comptats des de l'endemà de la present notificació.

Contra la resolució expressa del recurs potestatiu de reposició es podrà interposar recurs contenciós administratiu davant el Jutjat del Contenciós Administratiu de Barcelona, en el termini de dos mesos a comptar des del dia següent a la seva notificació.

Contra la desestimació tàcita del recurs potestatiu de reposició, que s'entendrà produïda un cop transcorregut un mes comptat des del dia següent al de la seva interposició sense que s'hagi notificat resolució expressa, es pot interposar recurs contenciós administratiu davant el Jutjat del Contenciós Administratiu de Barcelona, en el termini de sis mesos a comptar des del dia següent al que s'hagi produït la desestimació tàcita.

No obstant, es pot interposar qualsevol altre recurs que es consideri convenient.

La qual cosa es fa pública per a coneixement general.

Barcelona, 27 de maig de 2019

EL SECRETARI GENERAL  
JORDI CASES i PALLARES

## **INSTRUCCIÓ REGULADORA DEL REGISTRE MUNICIPAL DE SOLARS SENSE EDIFICAR DE BARCELONA** (ARTICLE 26. 2 C) CARTA MUNICIPAL)

### **EXPOSICIÓ DE MOTIUS**

#### DISPOSICIONS GENERALS

- 1.- Objecte
- 2.- Naturalesa jurídica
- 3.- Àmbit territorial
- 4.- Finques inscriptibles

#### PROCEDIMENT DE LA DECLARACIÓ DE L'INCOMPLIMENT

- 5.- Procediment per a la declaració de l'incompliment de l'obligació d'edificar
- 6.- Òrgans competents
- 7.- Moment en que la finca pot inscriure's en el Registre Municipal de Solars sense Edificar

#### EL REGISTRE MUNICIPAL DE SOLARS SENSE EDIFICAR

- 8.- Del contingut i la forma de portar el Registre

#### EFFECTES DE LA INCLUSIÓ EN EL REGISTRE MUNICIPAL DE SOLARS SENSE EDIFICAR

- 9.- Títols inscriptibles
- 10.- Efectes de la inscripció
- 11.- Efectes de l'alienació forçosa
- 12.- Obligacions de les persones beneficiàries o adjudicatàries de l'alineació o substitució forçosa
- 13.- Conseqüències de l'incompliment de l'obligació d'edificar per les persones beneficiàries o adjudicatàries de l'alienació o substitució forçosa
- 14.- Requisits per a alienar immobles inscrits en el Registre Municipal de solars sense edificar
- 15.- Obligació de garantir el compliment de les obligacions
- 16.- Destinació de l'escreix del preu dels solars

#### ANOTACIÓ EN EL REGISTRE DE LA PROPIETAT

- 17.- Anotació en el Registre de la Propietat

#### NORMATIVA APLICABLE

- 18.- Normativa d'aplicació
- 19.- Remissió normativa



## EXPOSICIÓ DE MOTIUS

La preocupació per l'establiment dels terminis per l'edificació forçosa en terrenys i solars, les conseqüències de l'incompliment d'aquesta obligació, ha estat una constant en successives legislacions que sobre l'Urbanisme s'han aprovat. La regulació d'aquesta institució esdevé a la Llei sobre Règim del Sòl i Ordenació Urbana de 12 de maig de 1956 i al Reglament d'Edificació Forçosa i Registre Municipal de Solars de 5 de març de 1964, trobant referències en aquesta matèria en les tradicionals Ordenances d'Edificació dels ajuntaments.

Posteriorment el Text Refós de la Llei del Sòl de 1976 regulava l'Edificació Forçosa i el Registre Municipal de Solars en els articles 154 i següents, essent la Constitució de 1978 i concretament, en el seu article 33 que reconeix el dret a la propietat privada, si bé, delimita en seu contingut en relació amb la funció social que la mateixa compleix.

Així mateix, la Constitució Espanyola de 1978 estableix la interdicció de l'ús especulatiu del sòl, prescrivint l'article 47 que ".../...que els poders públics regularan la utilització del sòl d'acord amb l'interès general per tal d'impedir l'especulació../..."

El Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística, regulava en els articles 223 i següents, els terminis d'edificació, l'alienació forçosa de les propietats, i el Registre Municipal de Solars.

L'obligació d'edificar els solars dins del termini establert i de donar compliment a les ordres d'execució es recollí, també, en el Text Refós del 1992, sancionant amb una reducció de l'aprofitament urbanístic el seu incompliment, que més tard, i en virtut d'una Sentència del Tribunal Constitucional de 20 de març de 1997 fou declarat inconstitucional.

Els articles 13 i 14 de la Llei 6/98 sobre Règim del Sòl i Valoracions també van regular els drets i deures dels propietaris del Sòl urbà, més concretament l'article 14.1 s'inclouïa entre els deures dels propietaris del sòl urbà consolidat per la urbanització, la d'edificar en els terminis establerts pel planejament.

Dins d'aquesta evolució legislativa, s'arriba al Text refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, que regula aquesta matèria, en els articles 175 i següents, i en els articles 229 i següents del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

El Text Refós de la Ley de Suelo i Rehabilitación Urbana, aprovat per RDLeg 7/2015, de 30 d'octubre regula també, als articles 49 i 50 el règim de la venda i substitució forçoses, els quals són d'aplicació directa, amb l'excepció de l'apartat 3 de l'article 49, que té caràcter de bàsic, habilitant per a l'expropiació o venda forçosa, en cas d'incompliment dels deures d'edificació o rehabilitació.

Finalment, cal destacar que la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, determina que existeix incompliment de la funció social de la propietat en el supòsit,

entre d'altres, d'incompliment de conservació rehabilitació de l'habitatge sempre que això suposi un risc per a la seguretat de les persones.

De tot l'exposat s'observa que una de les obligacions que té qualsevol propietari en terrenys que tinguin la qualificació de solar, d'edificacions declarades en ruïna o de construccions paralitzades o inadequades, és la d'edificar, conservar o rehabilitar en els terminis que legal o reglamentàriament s'estableixin.

La constitució del Registre de Solars sense edificar, aprovada inicialment per decret d'alcaldia de data 28 de juny de 2018, respon a aquesta finalitat.

En aquest sentit, de conformitat amb el mandat del decret abans esmentat, l'elaboració de la Instrucció Municipal de solars sense edificar de l'Ajuntament de Barcelona ha d'orientar l'actuació dels diferents òrgans gestors en el compliment de la normativa reguladora del Registre de Solars sense Edificar, a través de l'exposició ordenada i sistematitzada de la regulació vigent sobre el funcionament del Registre de definir de manera sistematitzada de conformitat amb la legislació d'aplicació, el funcionament del Registre, les obligacions dels propietaris de solars i immobles en ordre a l'edificació, conservació i rehabilitació en els terminis establerts, regulant l'objecte, terminis, àmbit d'aplicació, de forma que l'incompliment de l'obligació implica, previ expedient contradictori, que la finca queda en situació de venda forçosa.

## **DISPOSICIONS GENERALS**

### **1.- Objecte**

Aquesta Instrucció té per objecte fixar els criteris generals a seguir pels òrgans gestors que s'hi assenyalen en l'aplicació de la normativa reguladora del Registre de Solars sense Edificar, que recull l'apartat 18 de la present Instrucció, a l'Ajuntament de Barcelona.

Amb aquest objecte la instrucció pretén orientar l'actuació dels diferents òrgans gestors en el compliment de la normativa indicada, a través de l'exposició ordenada i sistematitzada de la regulació vigent del funcionament del Registre.

### **2.- Naturalesa jurídica**

El registre municipal de solars sense edificar de l'Ajuntament de Barcelona, té caràcter administratiu i té per objecte la inscripció de les declaracions d'incompliment de l'obligació d'edificar o l'incompliment de les ordres d'execució o rehabilitació, en el termini fixat, referides a solars concrets, i pot incloure tant solars com edificis.

El registre de solars sense edificar és un registre públic, i tothom pot obtenir còpies o certificats de les inscripcions que hi constin, i del contingut de les seves dades, sens perjudici d'allò que disposa la legislació en matèria de dades de caràcter general.

La naturalesa jurídica del Registre Municipal de Solars sense Edificar segueix allò previst a l'article 177 del text refós de la llei d'urbanisme.



### **3.- Àmbit Territorial**

L'àmbit territorial d'aplicació de l' Instrucció Municipal de solars sense edificar abasta a tots els immobles compresos en el terme municipal de Barcelona, que estiguin inclosos en els supòsits que es relacionen en l'article següent.

### **4.- Finques inscriptibles**

D'acord amb els articles 178 del text refós de la llei d'urbanisme, aprovat per Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost i 31.3 i 39.7 de la llei 18/2007, de 28 de juliol, del dret a l'habitatge, són susceptibles d'inscripció en el Registre Municipal de Solars sense Edificar de Barcelona, els immobles respecte dels quals l'Ajuntament declari l'incompliment de l'obligació d'edificar, declaració que procedeix en els situacions següents:

- a) Aquells solars quan no s'iniciï l'edificació dels mateixos subjectes a l'obligació d'edificar dins dels terminis fixats pel planejament. El termini podrà ser prorrogat per resolució municipal motivada, per raons de política de sòl o d'habitatge, en el seu cas, a instància de la persona propietària i també, si es justifica l'existència d'una causa que impedeixi al propietari iniciar l'edificació, sempre que s'hagin adoptat les mesures legalment adequades per a la cessació d'aquella. Aquest termini no s'altera, encara que durant aquest es facin transmissions de domini.
- b) Aquells solars quan no es finalitzi l'edificació dels mateixos als què es refereix la lletra a) dins dels terminis fixats per la llicència municipal o per les pròrrogues acordades.
- c) Aquelles finques susceptibles de ser immediatament edificades en que hi hagi construccions paralitzades, ruïnoses, derruïdes o inadequades a l'indret, si el planejament estableix un termini per al compliment de l'obligació d'edificar.
- d) Les finques incurses en incompliment de les ordres d'execució d'obres de conservació i/o rehabilitació, quan aquestes ordres es refereixen a obres requerides per la seguretat de les persones o les obres requerides per la protecció del patrimoni arquitectònic o cultural.
- e) Les finques en les que hi hagi edificacions en ruïna, una vegada transcorreguts dos anys des del moment en que sobre les quals s'hagi dictat resolució administrativa de declaració de ruïna sense que s'hagi substituït o rehabilitat l'edifici, sense causa justificada
- f) Les finques sobre les que la propietat incompleixi el conveni de rehabilitació concertat amb l'Administració, per al compliment dels deures de conservació i rehabilitació

## **PROCEDIMENT DE LA DECLARACIÓ DE L'INCOMPLIMENT**

### **5.- Procediment per a la declaració de l'incompliment de l'obligació d'edificar, conservar i/o rehabilitar**

L'expedient per a la declaració de l'incompliment de l'obligació d'edificar, conservar i/o rehabilitar s'ha d'incoar d'ofici, pel òrgans municipals que tinguin atribuïda la competència.

La incoació s'ha de notificar a les persones propietàries, arrendatàries i ocupants de l'immoble per d'altres títols, si es coneixen, i a les persones titulars de drets reals i situacions jurídiques inscrits al Registre de la propietat, amb advertiment dels efectes que comporta la declaració.

L'òrgan competent ha d'interessar del registrador de la propietat la pràctica d'una nota marginal a la inscripció de la finca per a fer constar la incoació acordada.

Instruït el procediment i abans de redactar-se la proposta de resolució, s'ha de posar de manifest a la persona propietària i demés persones interessades per un termini de deu dies per tal que puguin al·legar i presentar els documents i justificacions que considerin adients.

La resolució de l'expedient correspon a l'ajuntament i s'ha de notificar a la persona propietària i a les demés persones interessades dintre dels quatre mesos següents a la data d'incoació.

La resolució d'inclusió d'una finca en el Registre Municipal de Solars sense Edificar ha de contenir: la identificació de la finca, la seva edificabilitat, els terminis infringits, l'incompliment per del titular, la identificació de les persones previstes a aquest apartat en el paràgraf segon, i l'ordre adreçada als òrgans municipals competents d'inici d'expedient d'alienació forçosa, mitjançant expropiació o venda o substitució forçosa, en el qual s'ha de determinar el preu just de la finca.

En cas que la resolució consisteixi en la declaració de l'incompliment de l'obligació, s'ha de practicar la inscripció corresponent al Registre Municipal de Solars.

Practicada la inscripció, aquesta s'ha de fer constar al Registre de la Propietat mitjançant una nota marginal, d'acord amb la legislació hipotecària.

## **6.- Òrgans competents**

Correspon, mitjançant resolució de l'alcaldia, la inclusió o exclusió d'una finca en el Registre Municipal de solars sense edificar, previ el corresponent procediment, consistent en la declaració de l'incompliment de l'obligació d'edificar, conservar i/o rehabilitar i l'ordre de practicar la inscripció en el Registre Municipal de solars sense edificar. Practicada la inscripció, aquesta es farà constar al Registre de la Propietat, mitjançant una nota marginal.

Correspon a l'Institut Municipal d'Urbanisme la tramitació dels expedients de la inscripció en el Registre Municipal de solars sense edificar.

El Registre Municipal de solars sense edificar s'integra en l'Institut Municipal d'Urbanisme i es gestiona pels funcionaris adscrits.

No obstant això, atesa la transversalitat de la matèria, els expedients patrimonials derivats de la gestió del Registre, ultra els d'expropiació, son tramitats i gestionats per la Direcció de Patrimoni de l'Ajuntament, amb transferència econòmica de l'Institut Municipal d'Urbanisme.

Els expedients d'expropiació forçosa derivats de la gestió del Registre seran tramitats i gestionats per l'Institut Municipal d'Urbanisme, amb càrrec al fons del Patrimoni Municipal d'Urbanisme.

### **7.- Moment en que la finca pot inscriure's en el Registre Municipal de solars sense edificar.**

La declaració de l'incompliment de l'obligació dóna lloc a la inscripció de la finca corresponent en el Registre municipal de solars sense edificar.

## **EL REGISTRE MUNICIPAL DE SOLARS SENSE EDIFICAR**

### **8.- Del contingut i forma de portar el Registre**

El Registre Municipal de Solars sense edificar es porta pels mitjans adients que permetin tenir constància de l'ordre de les inscripcions i del seu contingut. Cal procedir a l'arxiu dels documents que donin lloc als assentaments o anotacions.

El Registre, que es gestionarà de forma electrònica, expressarà respecte de cada finca inscrita, les circumstàncies exigides per la legislació vigent, i en concret les següents:

- a) Data de la declaració d'incompliment de l'obligació.
- b) Dades del Registre de la propietat, quant a descripció, número de finca, tom, llibre, full, número d'inscripció, càrregues, gravàmens, situacions jurídiques inscrites al Registre de la propietat i circumstàncies personals de llurs titulars.
- c) Situació, nom del carrer o plaça i número corresponent i, si s'escau, nom de la finca.
- d) Referència cadastral de la finca.
- e) Llistats actualitzats de la finca, per referència a carrers, places o vies o bé ad 'altres finques confrontants.
- f) Nom, cognoms i domicili de la persona propietària.
- g) Qualificació urbanística de la finca.
- h) Edificacions existents, no descrites en la inscripció registral i usos constatats
- i) Terminis d'edificació imposats pel planejament urbanístic i pròrrogues acordades, si escau.
- j) Persones arrendatàries i ocupants per d'altres títols dels immobles, si es coneixen o compareixen a l'expedient.
- k) El preu just de la finca, una vegada determinat.
- l) Les dades de les persones adquirents de les finques, per expropiació o bé per alienació forçosa.





S'inscriuen al Registre municipal de solars sense edificar les finques quan han estat objecte d'una declaració expressa d'incompliment de l'obligació requerida.

La diligència d'obertura l'autoritza el secretari o secretària de la corporació, mitjançant la seva signatura, amb el vistiplau de l'alcalde o alcaldessa.

El secretari o secretària també autoritza cadascun dels assentaments o anotacions al Registre, i/o la seva cancel·lació. El secretari general pot delegar dita funció en el secretari/secretària delegat/da de l'Institut.

Les inscripcions al Registre municipal de solars sense edificar es cancel·len mitjançant la inscripció de resolució administrativa o judicial que acreditin el compliment de l'obligació de què es tracti.

## **EFFECTES DE LA INCLUSIÓ EN EL REGISTRE MUNICIPAL DE SOLARS SENSE EDIFICAR**

### **9.- Títols inscripcions**

El títol inscripcions respecte de cada finca en el Registre Municipal de solars sense edificar, serà la resolució administrativa definitiva en via administrativa pel que s'acorda la declaració de l'incompliment de l'obligació d'edificar, de l'incompliment de les ordres d'execució i/o rehabilitació, en el termini fixat i s'ordena la inclusió expressa de la finca en l'esmentat Registre.

### **10.- Efectes de la inscripció**

1. La inscripció en el Registre Municipal de solars sense edificar comporta la iniciació de l'expedient d'alienació forçosa mitjançant venda o d'expropiació o de substitució forçosa, en què s'ha de determinar el preu just del solar mitjançant un procediment individualitzat o per taxació conjunta.

2. La inscripció en el Registre Municipal de solars sense edificar produeix, al llarg de dos anys, els efectes següents:

- a) L'ajuntament pot expropiar el solar d'ofici, per a edificar-lo.
- b) L'ajuntament pot expropiar el solar a instància d'entitats urbanístiques especials, si són beneficiàries de l'expropiació.
- c) L'ajuntament pot sotmetre la finca o el solar a alienació forçosa mitjançant la subhasta corresponent, amb el procediment que s'estableixi per reglament. Si la subhasta és declarada deserta, s'ha de convocar novament, en el termini de sis mesos, amb una rebaixa del tipus de licitació d'un 25%. Si la segona subhasta queda també deserta, l'ajuntament, en el termini dels sis mesos següents, pot adquirir el solar pel preu esmentat.





d) L'ajuntament pot, d'ofici o a instància de persona interessada, acordar sotmetre la finca o el solar a substitució forçosa que consisteix en l'adjudicació d'edificar en règim de propietat horitzontal amb la persona propietària originària de l'immoble, mitjançant concurs públic. En aquest cas, les bases del concurs han de determinar els criteris aplicables per a la seva adjudicació i concretar el percentatge mínim de sostre edificat a atribuir a la persona propietària originària.

3. Si, en el termini de dos anys, no s'ha dut a terme l'expropiació de la finca o sí, després de quedar deserta, per segona vegada, la licitació pública, el solar no és adquirit per l'ajuntament en els sis mesos següents, queda en suspens el règim d'alienació forçosa o substitució forçosa durant un any. Un cop transcorregut aquest termini d'un any, si la persona propietària no ha iniciat o no ha continuat l'edificació, o no ha garantit el compliment de l'obligació d'edificar, qualsevol persona pot demanar a l'ajuntament l'expropiació de la finca, de la qual serà beneficiària. El dret a l'adquisició s'ha de determinar per la prioritat de la sol·licitud.

A aquests efectes s'entén per garantia, el dipòsit de la fiança descrita en el paràgraf següent, i l'obtenció de la llicència corresponent. La garantia exigida s'ha de prestar per una quantia del 25% del pressupost de les obres d'edificació, si es tracta de la persona propietària, o bé del 12% d'aquell si es tracta de la persona adjudicatària de la subhasta o de la beneficiària de l'expropiació.

La constitució de les garanties s'ha de fer per mitjà d'alguna de les formes admeses per la legislació en matèria de contractes de les administracions públiques. L'incompliment d'obligacions comporta la pèrdua de la garantís constituïda.

4. L'administració actuant pot aplicar el règim de polígon amb sistema d'expropiació a tots o a part dels solars inclosos en el Registre Municipal de solars sense edificar.

5. La inclusió en el Registre municipal de Solars d'una finca en què hi hagi alguna de les construccions a què es refereix l'article 175.2 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, o com a conseqüència de l'incompliment de les ordres d'execució d'obres o rehabilitació a que es refereix l'article 178.2, comporta la situació de venda o substitució forçoses un cop transcorreguts dos anys des de la inscripció, sempre que en aquest termini els propietaris o propietàries no hagin iniciat o continuat les obres de rehabilitació o edificació i també si no han acabat les dites obres en el termini fixat per la llicència.

## **11. Efectes de l'alienació forçosa**

1. L'alienació forçosa d'una finca inclosa en el Registre Municipal de solars sense edificar, per expropiació o per venda o la seva subjecció a substitució forçosa, es produeix amb totes les càrregues vigents quan no impedeixin l'exercici de l'obligació d'edificar d'acord amb el planejament urbanístic, sempre que les esmentades càrregues hagin estat constituïdes per un títol anterior a la notificació, i a l'anotació en el Registre de la Propietat, de la declaració d'incompliment de l'obligació d'edificar. En aquests casos, del preu a pagar per la persona adquirent cal descomptar el valor de les càrregues que gravin la finca i hi subsisteixin. L'adquirent ha d'assumir expressament, en l'escriptura pública d'adquisició, el compliment de les obligacions garantides amb les càrregues expressades.



2. Les càrregues posteriors a la data de notificació i anotació a què fan referència l'apartat 1 o les que siguin incompatibles amb l'obligació d'edificar queden extingides de ple dret pel fet de la transmissió, i els registradors i registradores de la propietat les han de cancel·lar a sol·licitud de les persones interessades, d'acord amb la legislació hipotecària. Els drets personals que afectin la finca i impliquin l'ocupació d'aquesta s'extingeixen amb la corresponent indemnització prèvia, i sens perjudici del dret de reallotjament, si pertoca

3. Si són les persones propietàries les que es proposen iniciar o acabar l'edificació, l'atorgament de la llicència comporta també l'extinció definitiva dels arrendaments i altres drets personals, en els mateixos termes a què es refereix l'apartat 2 i amb la tramitació prèvia que hi i pertoqui, que s'ha d'establir per reglament, sense perjudici del dret de reallotjament provisional i de retorn que contempla la legislació bàsica estatal de règim de sòl.

4. El pagament o dipòsit de la indemnització a què es refereix l'apartat 2 ha d'ésser sempre previ a la cancel·lació del dret de què es tracti i a l'ulterior desallotjament.

5. Les condicions i els terminis d'edificació o d'execució de les obres han de constar en l'acord d'adjudicació de la venda o substitució forçoses, com a condicions resolutòries. L'adjudicació s'inscriu en el Registre de la Propietat mitjançant la corresponent certificació administrativa, de conformitat amb el que estableix la legislació hipotecària.

## **12. Obligacions de les persones beneficiàries o adjudicatàries de l'alineació o substitució forçosa**

Les persones adquirents –beneficiàries o adjudicatàries- de solars estan obligats a iniciar o reprendre l'edificació en el termini d'un any a partir de la data de presa de possessió de la finca o de l'obtenció o l'actualització, si s'escau, de la llicència municipal pertinent.

## **13. Conseqüències de l'incompliment de l'obligació d'edificar per les persones beneficiàries o adjudicatàries de l'alienació o substitució forçosa**

1. Si les persones adquirents –beneficiàries o adjudicatàries- incompleixen l'obligació d'edificar, amb la declaració prèvia corresponent, el propietari o propietària anterior pot exercir el dret de recuperació en el termini de tres mesos des de la notificació de la dita declaració. La recuperació de la finca implica, a elecció de la persona titular de les càrregues, la rehabilitació de les càrregues que havien estat cancel·lades, amb la devolució prèvia de les indemnitzacions percebudes, o bé el manteniment de la situació amb les càrregues cancel·lades.

2. En el cas que no s'exerceixi el dret de recuperació a què fa referència l'apartat 1, l'immoble passa novament a la situació de alienació forçosa.

Als efectes de l'exercici del dret de recuperació, s'ha de notificar al propietari o propietària anterior, o bé als seus causahavents, la declaració d'incompliment de



l'obligació d'edificar per part de la persona adquirent per subhasta o bé per expropiació.

#### **14. Requisits per a alienar immobles inscrits en el Registre Municipal de solars sense edificar**

Les persones propietàries d'immobles inscrits en el Registre Municipal de solars sense edificar, mentre no s'hagin iniciat els tràmits d'expropiació o de licitació pública de la venda o substitució forçoses, poden alienar-los directament, si prèviament els compradors o compradores assumeixen davant l'ajuntament el compromís d'edificar d'acord amb el planejament urbanístic. En aquest supòsit, cal suspendre la situació de venda forçosa, però no es cancel·la la inscripció fins que no s'acrediti el compliment de l'obligació que tenen les persones adquirents d'edificar.

#### **15. Obligació de garantir el compliment de les obligacions**

Estan obligats a garantir el compliment de l'obligació d'edificar tant les persones adjudicatàries de la venda o substitució forçoses i les persones beneficiàries de l'expropiació com els propietaris o propietàries de la finca inclosa en el Registre Municipal de solars sense edificar que pretenguin complir aquesta obligació directament o per mitjà d'una tercera persona adquirent.

#### **16. Destinació de l'escreix del preu dels solars**

Quan en una licitació pública s'assoleixi un preu superior a la valoració del solar consignada en el Registre Municipal de solars sense edificar, la diferència correspon a l'ajuntament, el qual n'ha de destinar l'import a les necessitats del Patrimoni Municipal de sòl i habitatge.

### **ANOTACIÓ EN EL REGISTRE DE LA PROPIETAT**

#### **17.- Anotació en el Registre de la Propietat**

Els assentaments en el Registre de la Propietat de les resolucions i acords relacionats amb el registre municipal de solars sense edificar s'han d'ajustar al que estableix la legislació hipotecària, així seran actes inscriptibles i títol inscriptible, aquests actes regulats a l'article 1.5 i 2 del Reial Decret 1093/1997 de 4 de juliol, que aprova les normes complementàries al Reglament per l'execució de la llei hipotecària sobre inscripció al Registre de la Propietat dels actes de naturalesa urbanística

La inscripció d'una finca en el Registre Municipal de solars sense edificar s'anotarà en el Registre de la Propietat en virtut de certificació, per duplicat, que transcriurà literalment l'acord, lliurada pel Secretari, mitjançant nota marginal a la última inscripció de domini de la finca.

Aquesta nota marginal es relacionarà en les certificacions que s'expedeixin i es cancel·larà per caducitat, transcorreguts tres anys des de la seva data, si no consta en el Registre de la Propietat assentament acreditatiu de modificació de termini o del



procediment d'alienació forçosa, d'acord a l'establert a l'article 87 del Reial Decret 1093/1997 de 4 de juliol.

Si el bé immoble inclòs en el Registre Municipal de solars sense edificar no estigués immatriculat en el Registre de la Propietat o no constés el nom del propietari, s'estendrà anotació preventiva, que caducarà als quatre anys. Seguidament a aquesta anotació preventiva, l'Alcalde o Alcaldessa requerirà als interessats perquè aportin la documentació necessària per esmenar aquest defecte, i en altre cas, s'incoarà el procediment oportú en nom del propietari i al seu càrrec.

## **NORMATIVA APLICABLE**

### **18.- Normativa d'aplicació**

Són d'aplicació el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, que aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, i el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, i la resta de normativa urbanística aplicable.

Així mateix, és d'aplicació el Reial Decret Legislatiu 7/2015, 30 d'octubre, que aprova el text refós de la ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, d'aplicació directa en quant als articles 49, apartats 1 i 2, i 50, i amb caràcter bàsic l'apartat 3 de l'article 49, tots ells reguladors del règim de la venda i substitució forçoses.

També és d'aplicació la legislació hipotecària, i especialment, el reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per l'execució de la Llei Hipotecària sobre inscripció en el Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística.

Així mateix, és d'aplicació la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge de Catalunya.

També és d'aplicació la Carta Municipal de Barcelona, aprovada per Llei 22/1998 de 30 de desembre, i la Legislació Reguladora de Règim Local, i els preceptes que regulen la contractació i el patrimoni de les corporacions locals.

Finalment, són també d'aplicació les Lleis 39/2015 i 40/2015, ambdues d'1 d'octubre, de Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques i de Règim Jurídic del Sector Públic, respectivament.

### **19.- Remissió normativa**

Els preceptes legislatius d'aplicació, s'entenen automàticament modificats en el moment en què es produeixi la revisió de la normativa esmentada. En el supòsit de modificació normativa, continuen essent vigents els preceptes que són compatibles o permeten una interpretació harmònica amb els nous principis legislats, mentre no hi hagi adaptació expressa d'aquesta Instrucció.



## Diligència

Aquesta Instrucció fou aprovada definitivament per decret de la Comissió de Govern de l'Ajuntament de Barcelona, en sessió celebrada el dia xxxx i publicat dit acord i el text íntegre de l'Instrucció en el BOP de Barcelona número xxxx de data xxxx

El secretari