



jmad

CA02

Sesión ordinaria del Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras celebrada el día 10 de marzo de 2023.

Texto de uno de sus acuerdos:

**Punto nº 12.-** El Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras conoció propuesta del Delegado de Ordenación del Territorio, de fecha 7 de marzo de 2023, que dice:

**“Expediente:** RS 100/2023

**Asunto:** Propuesta de aprobación de objetivos y criterios de intervención del Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

### PROPUESTA

**Con fecha 7 de marzo de 2023 el Departamento de Actuaciones Urbanísticas emite informe del siguiente tenor literal:**

*“El artículo 33 de la Constitución Española reconoce, en su primer apartado, el derecho a la propiedad privada y a la herencia. Este planteamiento se matiza en el apartado segundo, donde se establece que dicho derecho cuenta con una serie de limitaciones negativas, en atención a su función social. En el caso de los bienes inmuebles, la función social de la propiedad implica que la utilización del suelo y de las edificaciones deberá producirse en la forma y con las limitaciones establecidas en la ley y en el planeamiento urbanístico. Con la finalidad de fiscalizar el cumplimiento de los deberes urbanísticos por parte de los particulares, a los Ayuntamientos les corresponde la competencia de crear y gestionar los Registros Municipales de Solares y Edificaciones Ruinosas.*

*La no iniciación de la edificación en el plazo fijado al efecto para las distintas zonas de la ciudad, el incumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación y la declaración legal de ruina urbanística habilitan al municipio a la inclusión del inmueble en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas (RMSE). Si persiste el incumplimiento, una vez haya transcurrido el plazo de un año desde la inclusión, procedería la declaración de ejecución por sustitución, la cual faculta al Ayuntamiento para optar por la ejecución subsidiaria, la venta forzosa o la expropiación.*

*Así pues, conforme a nuestro ordenamiento jurídico, el Registro constituye una herramienta de carácter administrativo cuya finalidad consiste en incentivar el proceso de renovación urbana, si bien su aplicación debe realizarse de forma proporcionada y sin desatender al contenido esencial del derecho a la propiedad privada. Esto se ha venido realizando al amparo de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía hasta la entrada en vigor de la Ley 7/2021, de 1 de*

Página 1 de 6

|                               |                                                                  |         |                     |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | 5wJiN9FAlczAA1bEgXVBaA==                                         | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | Juan Ramón Orense Tejada                                         | Firmado | 13/03/2023 10:40:19 |
|                               | Victoria Eugenia del Río Florido                                 | Firmado | 13/03/2023 10:25:02 |
| Observaciones                 |                                                                  | Página  | 1/6                 |
| Url De Verificación           | https://valida.málaga.eu/verifirma/code/5wJiN9FAlczAA1bEgXVBaA== |         |                     |





diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y de su Reglamento.

Tras la aprobación definitiva, en julio de 2011, del vigente Plan General de Ordenación Urbana, se empezaron a remontar paulatinamente las desafortunadas consecuencias que la crisis inmobiliaria de 2008 había dejado en muchas áreas de la ciudad. En 2014, la corporación municipal impulsó la reactivación del Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, que quedó configurado como Sección dentro del Departamento de Actuaciones Urbanísticas de la Gerencia Municipal de Urbanismo.

Su cometido inicial era la recuperación del tejido urbano deteriorado, comenzando por su epicentro histórico y representativo, la llamada almendra central, cuyos límites vienen a coincidir en gran medida con los del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro de Málaga (PEPRI Centro). Así, desde 2014 hasta 2019, se incoaron por esta Sección en torno a ciento cinco expedientes de inclusión en el Registro de fincas del Centro Histórico y se procedió al archivo de treinta y siete por cumplimiento, por parte de la propiedad, de sus deberes de rehabilitación o reedificación. Durante esta nueva andadura del Registro de Solares se contribuyó a la regeneración de entornos como los de la calle Jinetes, Mártires, Somera, Pozos Dulces, Carretería, etc.

La experiencia acumulada en la tramitación de estos expedientes se vertió en la redacción de una ordenanza reguladora específica del Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas que fue publicada en el Boletín Oficial de la Provincia con fecha de 14 de agosto de 2019. Dentro de la exposición de los fundamentos de derecho sobre los que se apoya, se lleva a cabo una justificación conforme a los principios de buena regulación contemplados en la Ley 39/2015 que, en su artículo 129, menciona criterios tales como los de necesidad y eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia, a los que hay que atender en la elaboración de las normas.

En consonancia con lo expuesto, en el artículo 11.2.3 del Plan General vigente, la Ordenanza señala unos ámbitos de especial protección y relevancia, en los que la actividad del RMSER resulta especialmente pertinente, y a los que el planeamiento confiere un plazo menor para el inicio de actuaciones de edificación. Dichos ámbitos especiales lo conforman las delimitaciones de los siguientes instrumentos de planeamiento: PAM-PEPRI Centro, PAM-R.3 (83) M “Perchel Alto”, PAM-R4 (83) PERI “Trinidad-Perchel”, PA-R.4 (97) c/ Jaboneros y PA-P13 (97) “Perchel Sur”.

En aras a la mayor optimización de los recursos municipales enfocados en la finalidad pública que persigue el RMSER se hace precisa la determinación de objetivos y criterios de actuación concretos. A este respecto, cabe mencionar que, en los últimos dos años, esta Sección ha recibido más de un centenar de solicitudes ciudadanas que instan a que se proceda a la inclusión en el RMSER de un variopinto conglomerado de fincas que incluyen suelo público destinado a equipamiento; inmuebles afectados por diversas servidumbres, tanto terrestres como marítimas y un largo etcétera de fincas

|                               |                                                                                                                                                 |         |                     |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | 5wJiN9FAlczAA1bEgXVBaA==                                                                                                                        | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | Juan Ramón Orense Tejada                                                                                                                        | Firmado | 13/03/2023 10:40:19 |
|                               | Victoria Eugenia del Río Florido                                                                                                                | Firmado | 13/03/2023 10:25:02 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                 | Página  | 2/6                 |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5wJiN9FAlczAA1bEgXVBaA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5wJiN9FAlczAA1bEgXVBaA==</a> |         |                     |





cuya inclusión en el Registro resulta legalmente improcedente o nada aportaría a su finalidad pública como es el caso de algunas parcelas en barrios de unifamiliares aisladas de baja densidad y rodeadas de espacios verdes alejadas del entorno propiamente urbano.

Para evitar una dispersión arbitraria de la función encomendada, que además de lastrar la eficacia en el cumplimiento de objetivos por parte de esta Sección, vulneraría los principios de igualdad y proporcionalidad, se hace necesario asumir unos criterios de prelación que atiendan a la problemática real, susceptible de ser resuelta con los medios legales y recursos humanos disponibles.

En los últimos tres años, desde la entrada en vigor de la Ordenanza Municipal, alrededor de una treintena de fincas de las incluidas en el Registro han sido reedificadas o rehabilitadas como culminación de los procedimientos iniciados durante la etapa anterior. Es el caso de actuaciones como las del Palacio Solecio de la calle Granada, Plaza del Teatro 1 y 2, el entorno de la calle Alta, etc. Tras su inclusión, se ha solicitado licencia de obras o tramitación de figura de Planeamiento respecto de unos sesenta inmuebles de los setenta y dos actualmente incluidos en el Registro. Alrededor de veinte de ellos se encuentran ya en proceso de ejecución de obras en entornos como los de la calle Tomás de Cózar, Postigos o Don Juan de Málaga. Es de esperar, conforme se vayan otorgando las licencias actualmente solicitadas, que en próximas fechas, entornos como los de Capuchinos, Refino y Frailes se incorporen a esta tendencia regeneradora.

La culminación, en los próximos años, de las Unidades de Ejecución de iniciativa pública destinadas a viviendas protegidas debe impulsar la regeneración de aquellas áreas de nuestra ciudad histórica que, actualmente, muestran un mayor grado de deterioro del tejido urbano: Trinidad, Lagunillas, Gigantes, Nuño Gómez, Cobertizo del Conde, Parras, etc.

Por otra parte, el mercado inmobiliario de la ciudad es conocido por un dinamismo que se nutre de varios tipos de demandas. A la habitual de las familias y de inversores en viviendas turísticas, se le ha añadido en los últimos tiempos la del nómada digital que elige nuestra ciudad para teletrabajar. Salvo contadas excepciones, el fluir económico de la ciudad favorece el proceso edificador en la gran mayoría de los casos, sin necesidad de que la administración intervenga mediante la adopción de medidas coercitivas.

Estas perspectivas, razonablemente halagüeñas, contrastan con la persistencia, tras diversas épocas de bonanza económica, de un significativo grupo de inmuebles en los que las actuaciones administrativas de los distintos servicios de esta Gerencia han resultado infructuosas al ser desconocidos sus titulares o ignorarse su paradero.

Se trata de solares o edificios abandonados durante décadas cuya titularidad es desconocida. Sus datos registrales carecen de anotaciones que den cuenta de tráfico civil, como herencias o ventas, durante décadas. La ausencia de mantenimiento de estos

|                               |                                                                                                                                               |         |                     |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | 5wJiN9FAlczAA1bEgXVBa==                                                                                                                       | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | Juan Ramón Orense Tejada                                                                                                                      | Firmado | 13/03/2023 10:40:19 |
|                               | Victoria Eugenia del Río Florido                                                                                                              | Firmado | 13/03/2023 10:25:02 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                               | Página  | 3/6                 |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5wJiN9FAlczAA1bEgXVBa==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5wJiN9FAlczAA1bEgXVBa==</a> |         |                     |





*inmuebles obliga, en muchas ocasiones, a la administración municipal a intervenir subsidiariamente para evitar la aparición de situaciones de insalubridad o riesgo para las personas. Aunque ligeramente apartados de los itinerarios de mayor monumentalidad o representatividad, se encuentran en entornos igualmente históricos, contribuyendo a que dichas áreas presenten condiciones de mayor degradación. Es el caso de Lagunillas, márgenes de Carretería o Capuchinos.*

*Se entiende que sometiendo a estos inmuebles al procedimiento de Inclusión en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, para su eventual expropiación y/o venta forzosa, se opera conforme al interés general, dado que, sin intervención de la administración pública, tenderían a persistir indefinidamente en un estado de abandono que ya ha sido constatado por los diferentes Servicios Municipales, con el consiguiente deterioro del medio ambiente urbano. La problemática que plantean estas fincas difícilmente puede tener solución en el marco de la iniciativa privada, como otras cuyos propietarios constan acreditados en los registros públicos.*

*Este procedimiento también cuenta con sus propias garantías, ya que en caso de no comparecencia de los interesados, tras los diversos intentos de notificación llevados a cabo durante la tramitación de los correspondientes expedientes, la resolución se hace bajo las normas que rigen la expropiación, incluyendo publicaciones en los Boletines Oficiales, nota al Ministerio Fiscal y previendo el ingreso del importe económico correspondiente a la expropiación/venta forzosa del inmueble en la Caja General de Depósitos por un periodo de diez años, con objeto de que pueda ser reclamado, en su caso y justificadamente, por los posibles titulares o herederos.*

*Otro grupo de fincas que generan gran cantidad de inconvenientes son las que albergan obras sin terminar, incumpliendo los plazos otorgados en las correspondientes licencias, ya se trate de obras de nueva planta o de rehabilitación, en las que se han detenido los trabajos habiéndose demolido elementos estructurales o de cubrición, dejando al edificio en un estado que puede incidir negativamente en la conservación del propio inmueble, vía pública o colindantes. En estos casos la propiedad ha renunciado a la culminación de la obra o bien ha incurrido en un procedimiento de concurso de acreedores o ejecución hipotecaria. También puede ser que haya realizado una dación en pago por las deudas contraídas frente a la entidad financiera.*

*Como hemos visto, los Ayuntamientos disponen de tres opciones para llevar a cabo la ejecución por sustitución: la ejecución subsidiaria, la venta forzosa o la expropiación. El Reglamento de la Ley 7/2021, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía permite que, tanto la ejecución subsidiaria como la expropiación, puedan llevarse a cabo de forma directa o bien indirecta, mediante la asunción de la actuación edificatoria por parte de persona o entidad interesada. En este caso, la retribución por el gasto de construcción llevada a cabo puede ser abonada en metálico o mediante la asignación al agente edificador de una parte del edificio terminado.*

|                               |                                                                                                                                               |         |                     |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | 5wJiN9FAlczAA1bEgXVBa==                                                                                                                       | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | Juan Ramón Orense Tejada                                                                                                                      | Firmado | 13/03/2023 10:40:19 |
|                               | Victoria Eugenia del Río Florido                                                                                                              | Firmado | 13/03/2023 10:25:02 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                               | Página  | 4/6                 |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5wJiN9FAlczAA1bEgXVBa==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5wJiN9FAlczAA1bEgXVBa==</a> |         |                     |





Conforme a lo establecido en el art. 6.15 de los Estatutos de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras -BOP de 13 de junio de 2013- es competencia específica del Consejo Rector acordar la inclusión de fincas en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas y, por tanto, para acordar objetivos y criterios de intervención en el mismo.

### CONCLUSIONES Y PROPUESTAS:

A la vista de cuanto antecede en cuanto a los aspectos jurídicos estudiados, este Departamento propone al Sr. Delegado de Ordenación del Territorio que eleve propuesta al Consejo Rector de esta Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras para que en función de las competencias que tiene asignadas, adopte los siguientes

### ACUERDOS:

1º) Dar cuenta del informe del Departamento de Actuaciones Urbanísticas al Consejo Rector, en tanto que órgano competente para la inclusión de inmuebles en el RMSER.

2º) Aprobar los criterios contenidos en el mismo y contemplar como prioritarias, a efectos de inclusión en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, a parcelas con obras inacabadas paralizadas, a las fincas susceptibles de ser incluidas en el RMSER sin propiedad aparente y a aquellos edificios con problemas de conservación enclavados en los ámbitos de especial protección contemplados como de actuación preferente en la Ordenanza; sin perjuicio de que se continúe la tramitación de los expedientes de aquellas fincas que, a día de la fecha, se encuentren incluidas en dicho Registro”.

### A la vista de cuanto antecede se eleva propuesta al Consejo Rector de la GMU a fin de que adopte los siguientes acuerdos:

**PRIMERO.-** Dar cuenta del informe del Departamento de Actuaciones Urbanísticas al Consejo Rector, en tanto que órgano competente para la inclusión de inmuebles en el RMSER.

**SEGUNDO.-** Aprobar los criterios contenidos en el mismo y contemplar como prioritarias, a efectos de inclusión en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, a parcelas con obras inacabadas paralizadas, a las fincas susceptibles de ser incluidas en el RMSER sin propiedad aparente y a aquellos edificios con problemas de conservación enclavados en los ámbitos de especial protección contemplados como de actuación preferente en la Ordenanza; sin perjuicio de que se continúe la tramitación de los expedientes de aquellas fincas que, a día de la fecha, se encuentren incluidas en dicho Registro.”

|                               |                                                                                                                                                 |         |                     |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | 5wJiN9FAlczAA1bEgXVBaA==                                                                                                                        | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | Juan Ramón Orense Tejada                                                                                                                        | Firmado | 13/03/2023 10:40:19 |
|                               | Victoria Eugenia del Río Florido                                                                                                                | Firmado | 13/03/2023 10:25:02 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                 | Página  | 5/6                 |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5wJiN9FAlczAA1bEgXVBaA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5wJiN9FAlczAA1bEgXVBaA==</a> |         |                     |





A continuación se produjo un debate que se omite en el presente tanto de acuerdo, el cual quedará incluido en el Acta general de esta sesión.

Sometida a votación la propuesta del Delegado de Ordenación del Territorio el resultado de la misma fue el siguiente:

El Consejo Rector, con los votos **a favor (6)** de los representantes del Grupo Municipal Ciudadanos (1), del Grupo Municipal Unidas Podemos por Málaga (1) y del Grupo Municipal Popular (4) y con **la abstención (3)** de los representantes del Grupo Municipal Socialista (3), acordó prestar su aprobación a dicha propuesta.

Doy fe:  
EL OFICIAL MAYOR E.F. DE TITULAR  
DEL ÓRGANO DE APOYO A LA JUNTA  
DE GOBIERNO LOCAL  
Juan Ramón Orense Tejada

| Código Seguro De Verificación | 5wJiN9FAlczAA1bEgXVBaA==                                                                                                                        | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | Juan Ramón Orense Tejada                                                                                                                        | Firmado | 13/03/2023 10:40:19 |
|                               | Victoria Eugenia del Río Florido                                                                                                                | Firmado | 13/03/2023 10:25:02 |
| Observaciones                 |                                                                                                                                                 | Página  | 6/6                 |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5wJiN9FAlczAA1bEgXVBaA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/5wJiN9FAlczAA1bEgXVBaA==</a> |         |                     |

